

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA

IDEAS PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

GRADO EN FUNDAMENTOS DE ARQUITECTURA. TRABAJO FIN DE GRADO. PRIMERA CONVOCATORIA

GRUPO TFG: L. Tutor: José María Lerdo de Tejada

Autor: Álvaro Díaz Martín. Fecha de entrega: 18/06/2019



Universidad de Sevilla. Curso 2018/2019

Escuela Técnica Superior de Arquitectura

BLOQUE INTRODUCCIÓN

| | |
|----------------------------|---|
| RESUMEN | 5 |
| ABSTRACT | 5 |
| PALABRAS CLAVES..... | 6 |
| INTRODUCCIÓN DEL TEMA..... | 6 |
| OBJETIVOS | 6 |
| ESTADO DE LA CUESTIÓN..... | 7 |
| METODOLOGÍA | 8 |

BLOQUE HISTORIA

| | |
|---|----|
| ENCUADRE TERRITORIAL. CONJUNTO HISTÓRICO..... | 13 |
| EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE ESTEPA. PRIMEROS ASENTAMIENTOS. | 15 |
| EVOLUCIÓN MORFOLÓGICA. PRIMEROS ARRABALES..... | 17 |

BLOQUE TIPOLOGÍA

| | |
|--|----|
| TIPOLOGÍA RESIDENCIAL DE LOS PUEBLOS DE LA PROVINCIA | 25 |
| TIPOLOGÍA RESIDENCIAL DE ESTEPA. CLASES SOCIALES Y MODELOS DE VIDA | 27 |
| EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL DE ESTEPA | 33 |

BLOQUE PERCEPCIÓN

| | |
|--|----|
| PERCEPCIÓN VISUAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y DE LAS CALLES DE ESTEPA | 41 |
|--|----|

BLOQUE ESTUDIO

| | |
|---|----|
| ÁMBITO DE ESTUDIO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS, PERFILES Y ALTURAS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA | 45 |
| CASO 1 | 51 |
| CASO 2 | 55 |
| CASO 3 | 59 |
| CASO 4 | 63 |
| CASO 5 | 67 |
| CONCLUSIONES | 71 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 75 |

BLOQUE INTRODUCCIÓN

RESUMEN

La evolución de la tipología residencial en Estepa, así como en la mayor parte de los pueblos andaluces, surge de la transformación no solo de los modelos de vida socioeconómicos sino de la necesidad de equiparar las distintas clases sociales tan marcadas a lo largo del tiempo. Tipologías que aún en la actualidad siguen en procesos de transformación. Cambios que persistirán en un futuro y que deben ser analizados.

Aunque lo que actualmente conocemos como el Conjunto Histórico de Estepa haya estado extendiéndose desde el siglo XV, esa evolución solo ha estado limitada mediante unos criterios de planeamiento a partir de 1988, cuando las Normas Subsidiarias entran en vigor y cuando gran parte de Conjunto Histórico ya está edificado. ¿Son esos criterios propuestos acertados con la Estepa que queremos? ¿Alteran la percepción paisajística del pueblo y sus calles? Quizás sea necesario replantearse en qué manera o circunstancias se redactaron y elaboraron esas normas, para ponerlas en valor y reemplazar, en su caso, algunas de sus ideas acomodándolas en el caso del C.H. a los criterios de conservación que se establezcan, respecto a los valores que se consideren esenciales.

ABSTRACT

The evolution of the residential typology in Estepa, as well as in most of the Andalusian towns, arises from the transformation not only of socio-economic life models but of the need to equate the different social classes so marked over time. Typologies that are still in transformation processes. Changes that will persist in the future and that must be analyzed.

Although what we now know as the Estepa Historical Ensemble has been extending since the 15th century, that evolution has only been limited by planning criteria since 1988, when the Subsidiary Rules enter into force and when a large part of the Historical Settlement It is built. Are those proposed criteria successful with the steppe we want? Do they alter the landscape perception of the town and its streets? It may be necessary to rethink in what way or circumstances were drafted and developed those standards, to put them in value and replace, where appropriate, some of their ideas accommodating them in the case of C.H. to the conservation criteria that are established, with respect to the values considered essential.

BLOQUE INTRODUCCIÓN

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

PALABRAS CLAVES

Estepa_Evolución_Tipología_Crecimiento_Perfil_Parámetros Urbnaísticos.

INTRODUCCIÓN DEL TEMA

Una de las líneas que más nos interesaba estudiar a la hora de realizar el trabajo de investigación era la de, a través del análisis de la tipología, llegar a conocer el pasado y en qué medida puede plantearse una conservación tipológica compatible con el uso residencial en la actualidad.

Este Trabajo Fin de Grado surge de esa idea planteada y por lo tanto trata de analizar la evolución de la tipología residencial del Conjunto Histórico Artístico de Estepa, ya no solo para entender las consecuencias por las que se dieron éstas, sino para estudiar posibles crecimientos futuros y desarrollar unos criterios e ideas que sirvan para configurar y redactar unas posteriores ordenanzas.

Para ellos se investiga el pueblo desde sus primeros asentamientos en el promontorio de San Cristóbal hasta su configuración actual, reconociendo las

diferentes tipologías que aparecen y desarrollando, con el apoyo de las Normas Subsidiarias vigentes, los cambios que se han originado desde su primera construcción.

Todo este análisis tipológico origina una especial atención a la percepción visual tanto del Conjunto Histórico Artístico en general como de las calles del pueblo en particular. Ya no solo por el enclave en el que se encuentra Estepa, sino por el valor patrimonial que un pueblo puede o debe conservar a través de la configuración de su fachada. Será un aspecto determinante a la hora de realizar los casos de estudio, ya que condicionará las ideas y criterios que se propondrán en éstos.

OBJETIVOS

En base a la idea de poder llegar a conocer todo lo referido a un pueblo en base a su tipología, este Trabajo Fin de Grado tiene el propósito de:

1. Analizar histórica y morfológicamente la evolución del pueblo de Estepa, conociendo cuales fueron las claves que le llevaron a implantarse de esa forma en el territorio y su sucesiva expansión.

2. Identificar las diferentes tipologías que surgieron en el pueblo y qué consecuencias propiciaron la evolución de éstas.
3. Analizar las rasantes de calles comparando la realidad con las actuales Normas Subsidiarias para poder estudiar en mayor medida el crecimiento de Estepa y la configuración de su perfil topográfico.
4. Desarrollar criterios urbanísticos que sirvan de partida para la redacción de unas ordenanzas y un plan especial analizando la configuración de las alturas y el porcentaje de ocupación de las parcelas del Conjunto Histórico Artístico.

ESTADO DE LA CUESTIÓN

Para lograr recopilar información necesaria para el desarrollo de este trabajo de investigación, se ha tenido en cuenta no solo artículos especializados documentalmente en el pueblo, sino que se ha estado en contacto directo con el Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa y con su arquitecto municipal José Manuel Jiménez Guerrero. A día de hoy y hasta el momento, se ha escrito sobre la evolución histórica de Estepa, cuáles fueron las épocas que predominaron en el

territorio Sevillano, la configuración de su trama y como se iban implantando las diferentes viviendas a medida que se iba configurando el pueblo.

Artículos como *Aproximación a la forma urbana de Estepa* (TORRES MARTÍNEZ, PAVÓN TORREJÓN, DEL POZO Y BARAJAS, & FRAU SOCÍAS, Aproximación a la forma urbana de Estepa, 1998) describe la transformación que sufrió el pueblo desde los primeros asentamientos en el promontorio de San Cristóbal hasta la extensión de éste en la parte norte de su ladera. En dicho artículo también se desarrolla la importancia de los viales y tramas del pueblo que llegan a configurar las principales calles de Estepa como lo conocemos hoy en día.

Otro artículo, de los mismos autores, *Notas sobre la edificación en Estepa* (TORRES MARTÍNEZ, PAVÓN TORREJÓN, DEL POZO Y BARAJAS, & FRAU SOCÍAS, Notas sobre la edificación en Estepa, 1998) comienza a tratar de manera más cercana la tipología como hilo conductor del texto. Aquí aparece por primera vez la tipología tradicional de Estepa y sus primeros procesos de evolución.

Del mismo modo, mediante el contacto con los técnicos de Ilmo. Ayuntamiento de Estepa, se ha constatado la futura redacción de un Plan Especial

BLOQUE INTRODUCCIÓN

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

de Protección para el Conjunto Histórico Artístico, hasta ahora solo tratado a través de las Normas Subsidiarias.

A su vez, este trabajo se encuadra dentro de un Proyecto de Investigación sobre el Conjunto Histórico y el Núcleo Urbano de Estepa dentro de los trabajos previos a la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, en la que el coordinador también es el profesor José María Lerdo de Tejada. Es un contrato suscrito entre el Ayuntamiento de Estepa y la Universidad de Sevilla, por lo que ayudará a plantear ideas para la redacción del P.E.P.

METODOLOGÍA

Para el desarrollo de este Trabajo Fin de Grado, se contará con información extraída y analizada de las siguientes lecturas de artículos, libros y revistas, así como material facilitado por profesores de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Mario Algarín Comino y José María Lerdo de Tejada, y por el arquitecto municipal del Itmo. Ayuntamiento de Estepa, José Manuel Jiménez Guerrero.

En cuanto a la redacción del trabajo de investigación, los diferentes recursos que se han tomado para la comprensión histórica, morfológica, tipológica y paisajística han sido los siguientes:

Libros y Tesis Doctoral_

“La Arquitectura de la Ciudad” – Aldo Rossi.

“Vivienda y Ciudad, Sevilla” – Antonio González Cordon.

Artículos_

“Aproximación a la forma urbana” y “Notas sobre la Edilicia en Estepa” – V.V.A.A.

“Redes de Centros Históricos de Andalucía” – Consejería de Cultura. Junta de Andalucía.

“Apuntes sobre la vivienda tradicional en la provincia de Sevilla” – Juan Agudo Torrico.

“Miradas a la Arquitectura Popular” – Carlos Flores.

“Paisaje y planeamiento urbanístico” – Carmen Venegas y Jesús Rodríguez.

Revistas_

“Revista 2C: Construcción de la Ciudad. Tipología casa patio Sevillana” – Francisco Torres y Antonio Barrionuevo.

Respecto al apartado gráfico, el procedimiento ha sido:

_Contacto directo con el Excelentísimo Ayuntamiento de Estepa y su arquitecto municipal, José Manuel Jiménez, para el trasvase de información planimétrica.

_Contacto con los profesores de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla. Entre ellos mi tutor, José María Lerdo de Tejada y Mario Algarín, que me ha facilitado información de obras reales realizadas por él en el Conjunto Histórico Artístico.

_Trabajar con las Normas Subsidiarias vigentes para la comprensión y desarrollo del trabajo. Así como con los trámites administrativos de Catastro.

_En base a la información recopilada, la realización de planimetría propia.

_Elaboración de las fichas de casos de estudio en las que se proponen los criterios y las ideas que ayuden a la redacción de unos parámetros urbanísticos que se incluyan en unas futuras ordenanzas, analizando el estado actual y el estado que alcanzaría agotando los puntos permitidos por las N.N.S.S.

BLOQUE HISTORIA



1. Encuadre territorial de Estepa. Delimitación del Conjunto Histórico. Fuente: *Elaboración propia. Basado en planimetría facilitada por el Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.*

ENCUADRE TERRITORIAL. CONJUNTO HISTÓRICO.

Estepa se encuadra en una posición geográfica que ha condicionado totalmente el papel del municipio tanto en la relación con los pueblos de alrededor a lo largo de la historia como en su extensión y crecimiento.

Su término municipal se encuentra casi en el centro de la comunidad autónoma andaluza, al sureste de la provincia de Sevilla, ocupando una superficie de 190 km². Con 12.700 habitantes aproximadamente, Estepa se sitúa en la parte norte de la sierra del Becerrero.

Como origen del pueblo, nos remontamos al cerro de San Cristóbal, quedando expandido actualmente al norte de la misma ladera y atravesando la autovía A-92. Posición clave que conecta ciudades importantes como Sevilla, Málaga y Córdoba.

Por su característica topografía, escalonada y en descenso desde el promontorio hasta la autovía, Estepa se ha visto condicionada a desarrollarse mediante la adaptación al terreno.

Para entender lo que es el Conjunto Histórico de Estepa, tenemos que diferenciar entre dos zonas. Por un lado, la parte más alta del Cerro de San Cristóbal, donde actualmente se encuentran la Iglesia - convento de Santa María, el Alcázar Palacio del Cerro de San Cristóbal y el Convento de San Francisco, que un día fue una ciudad amurallada y defensiva y que hasta la conquista de Antequera no procedió a su posterior abandono. Y, por otra parte, la extensión a extramuros surgida a raíz de los arrabales desde la parte norte de la ladera hasta la actual autovía A-92.

El Conjunto Histórico es una computo de ambas zonas, un ámbito que desde el siglo XV aproximadamente, se ha ido consolidado con la trama que conocemos en la actualidad, una zona que está claramente diferenciada por la implantación de sus arrabales, por su topografía y por la configuración de sus parcelas edificatorias. Con una cota máxima localizada en su promontorio de 600 metros sobre el nivel del mar, y una cota mínima, cerca de la actual avenida de Andalucía, de 520 metros, Estepa cuenta con un desnivel muy acusado que hace del pueblo algo significativo y particular. (ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPA, s.f.)

LEYENDA



Asentamiento en el Promontorio



Muralla medieva defensiva



0

100

200

500 m

Escala 1:6000

2. Primeros asentamientos de Estepa en el Cerro de San Cristóbal. Muralla medieval defensiva. Fuente: Elaboración propia. Basado en planimetría facilitada por el Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE ESTEPA. PRIMEROS ASENTAMIENTOS.

El origen de Estepa data aproximadamente a finales de la Edad del Bronce, sobre el siglo IX a.C., y se produce en el promontorio conocido como el Cerro de San Cristóbal. El primer asentamiento que está documentado, coloca a los tartésicos como primeros visitantes y colonizadores del mismo, siendo éstos los constructores de la gran muralla defensiva alrededor del siglo XVII a.C. Este proceso colonizador queda paralizado desde el siglo V a.C. hasta el III a.C., con la llegada de la época romana. Fue en esta época cuando comienza a haber indicios de asentamientos en la ladera norte del Cerro, pero sin llegar a asentarse como pasaría más tarde. En aquel entonces, Estepa era conocido como Ostippo.

Con el promontorio siendo un punto clave y estratégico para la conquista territorial, y habiendo ya sido ocupado durante la época medieval, la invasión islámica provoca cambios en el Cerro de San Cristóbal. Durante esa época, se conforma la fortificación del Cerro, más concretamente desde el reinado del primer califa, asentándose como ciudad y conociéndose como Istabba.

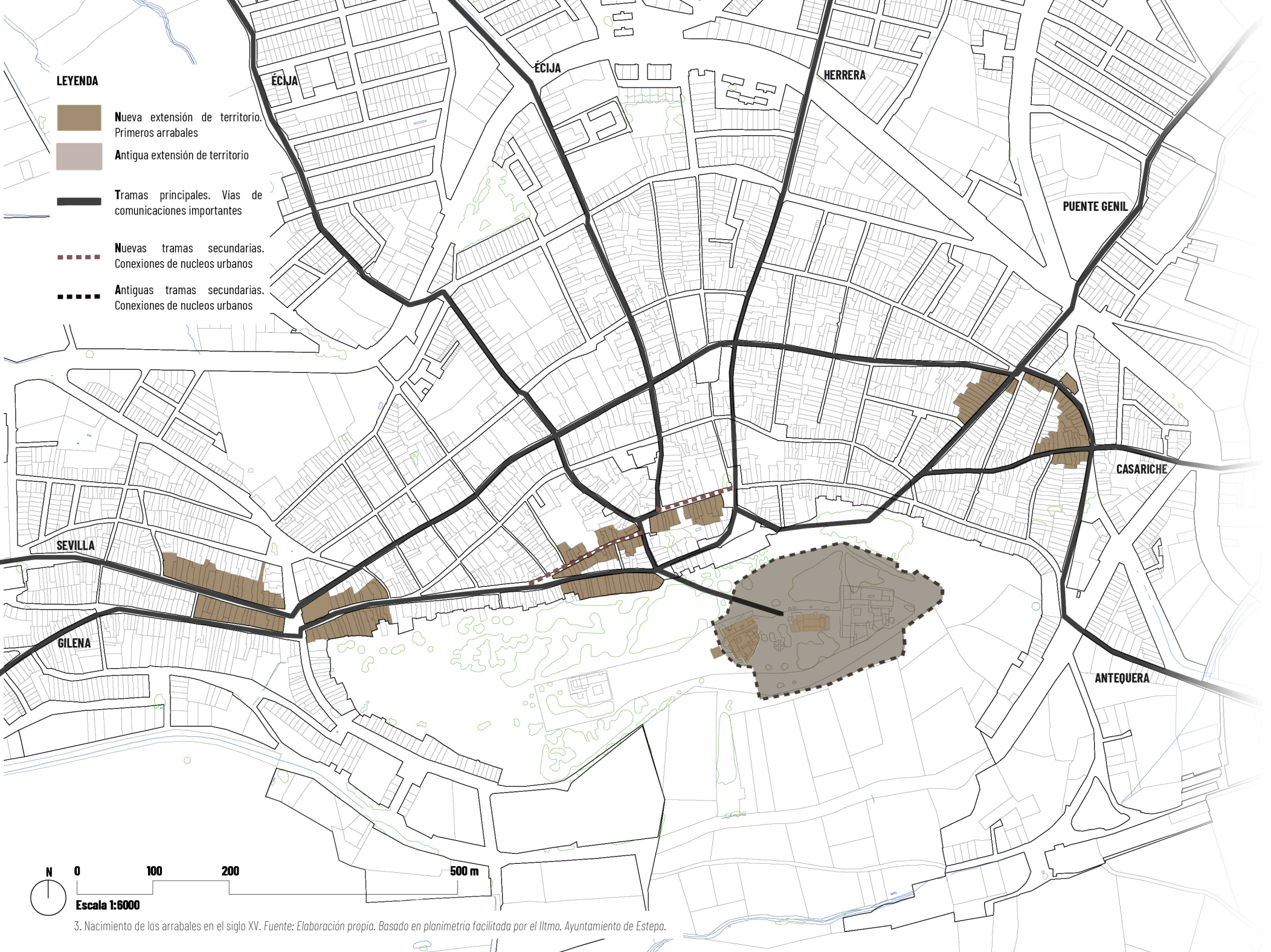
Aproximadamente por 1241, Estepa fue tomada por las tropas de Fernando III tras la conquista de Córdoba. Pero tras la cesión a la Orden de Santiago, ésta restaura toda la fortificación musulmana imponiendo su sistema

defensivo como punto vigía y controlador de territorio dentro de una red de torres que se conectaba con otras ciudades y pueblos de alrededor.

Es en 1410, con la conquista de Antequera cuando el promontorio comienza a sufrir los primeros síntomas de abandono, pero no es hasta 1462, con la toma de Archidona, cuando la muralla deja de tener importancia como sistema defensivo y comienza el declive del cerro de San Cristóbal.

No solo hay que poner de manifiesto la ruptura defensiva para justificar la migración del promontorio, sino que las apariciones paulatinas de los arrabales a pies de la ladera contribuyeron de manera incesante al abandono del mismo.

A partir de aquí el deterioro de la muralla es cada vez mayor, pero una vez instaurada la edad moderna en Estepa, alrededor de 1559, la corona vende sus tierras a la familia genovesa de los Centurión, que más tarde se convertirían en los marqueses de Estepa y vivirían en el Cerro hasta el siglo XVIII. A partir de entonces, durante los posteriores siglos XIX y XX, el pueblo comienza a dar la espalda al Cerro. En la actualidad, y desde 1965, Estepa porta el título de Conjunto Histórico Artístico. (ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPA, s.f.)



EVOLUCIÓN MORFOLÓGICA. PRIMEROS ARRABALES.

Para hablar de la evolución morfológica del Conjunto Histórico de Estepa, tenemos que recordar las intervenciones más significativas desde el origen de su nacimiento, el Cerro de San Cristóbal, y su sucesiva extensión por el Centro Histórico.

El primer hito importante fue la conquista de Fernando III. Está hizo que Estepa quedase limitado dentro de un recinto amurallado al que se accedía por el oeste del Cerro y en el que, desde sus torres, podía verse la llanura al norte de su ladera, la cual sería colonizaría más tarde.

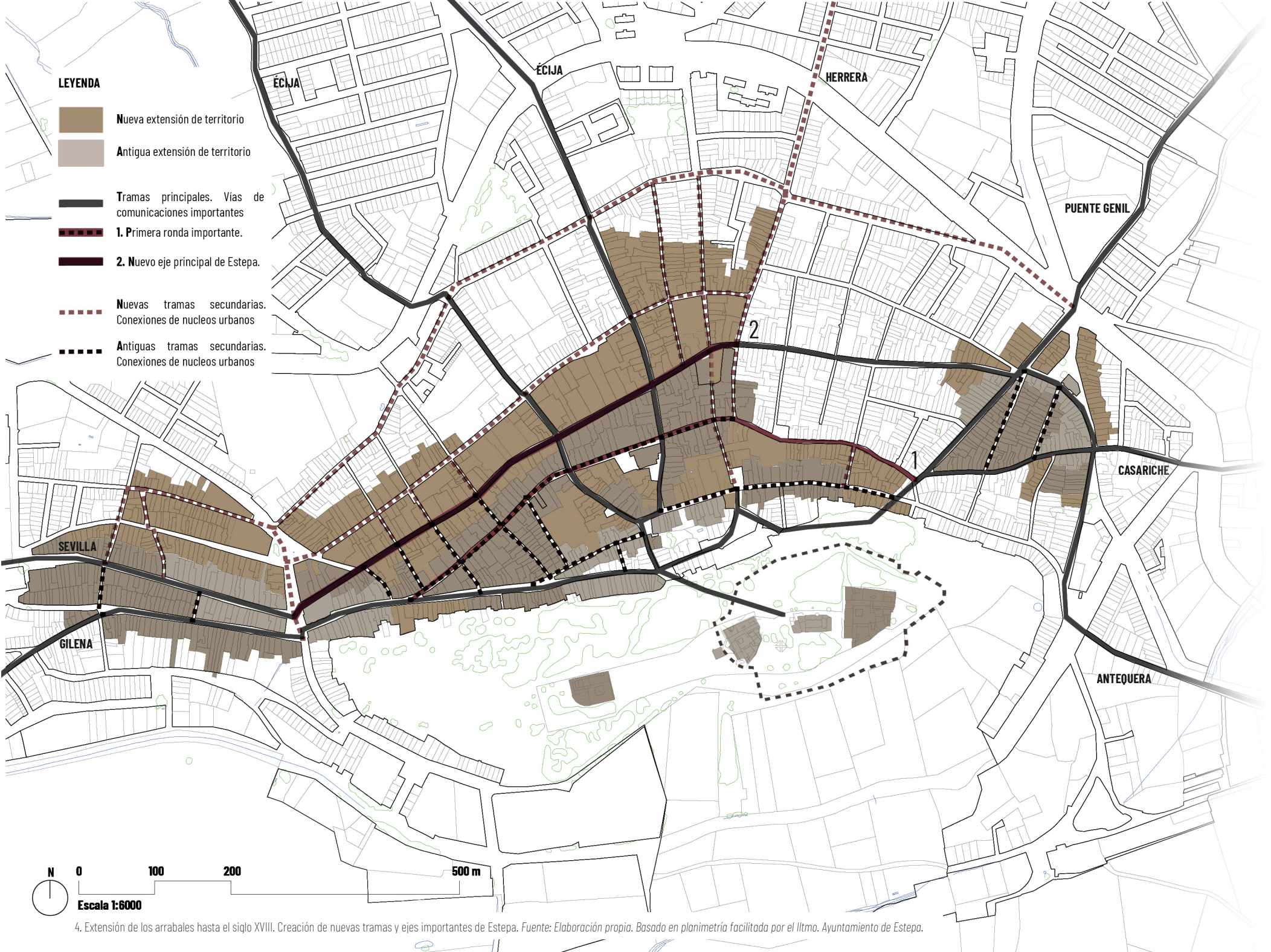
En el siglo XV, con la conquista de Antequera en el 1410 y con la toma de Archidona en 1462, la muralla de Estepa deja de tener funcionalidad defensiva. Es entonces cuando comienza a producirse el abandono del promontorio y comienzan a aparecer los primeros arrabales a los pies de éste. Aunque el crecimiento Estepeño fuese de manera orgánica, no tenía ningún planeamiento previsto, la posición de los arrabales surge por una serie de motivos. Se sitúan en vías de comunicación importantes con las ciudades más próximas. Esos caminos eran vías principales entre Sevilla y Antequera, los caminos de Gilena, Écija, Herrera, Puente Genil y Casariche.

A su vez, en las ubicaciones donde se localizaron los tres arrabales, existían rutas de ganado, ermitas y manantiales donde recolectar agua. Esta forma de implantarse condiciona el parcelario que desarrolla Estepa durante los siglos posteriores, un parcelario gótico que se adaptaba a lo largo de los caminos que delimitaban los arrabales y que tenía unas características significativas como podían ser sus fachadas estrechas y su profundidad de vivienda con patio trasero.

“El levantamiento catastral de Estepa expresa, como sabemos, la división actual del espacio y del suelo edificado, pero también atesora la más antigua memoria de su formación. Al examinarlo de manera preliminar detectamos en él con profusión un cierto tipo de parcela, el denominado lote gótico. Este lote es la célula-base de los tejidos urbanos que conforman los centros históricos de las ciudades medievales centroeuropeas”.¹

Los tres arrabales que dieron paso a la extensión de Estepa en la zona baja del promontorio se denominaban así: el arrabal de la Alcoba, el arrabal de la calle Ancha y el arrabal de la Coracha.

1. TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Aproximación a la forma urbana de Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico" (págs. 643-675). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.



4. Extensión de los arrabales hasta el siglo XVIII. Creación de nuevas tramas y ejes importantes de Estepa. Fuente: Elaboración propia. Basado en planimetría facilitada por el Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.

El arrabal de la Alcoba al oeste del territorio, también conocido como el arrabal de los Remedios, nace en el cruce del camino de Sevilla a Antequera con el camino de Gilena a Estepa. En el mismo lugar se encontraba la ermita de la Vera-Cruz, actualmente sustituida por la parroquia de los Remedios, un manantial y una ruta de ganado. El arrabal de la calle Ancha, es el más céntrico de los tres. Nace en el cruce del camino de Écija, el camino de Gilena y el camino de Herrera. Y el arrabal de la Coracha, al este de Estepa, surge por el cruce de los caminos de Sevilla a Antequera, el camino de Casariche y el camino a Puente Genil.

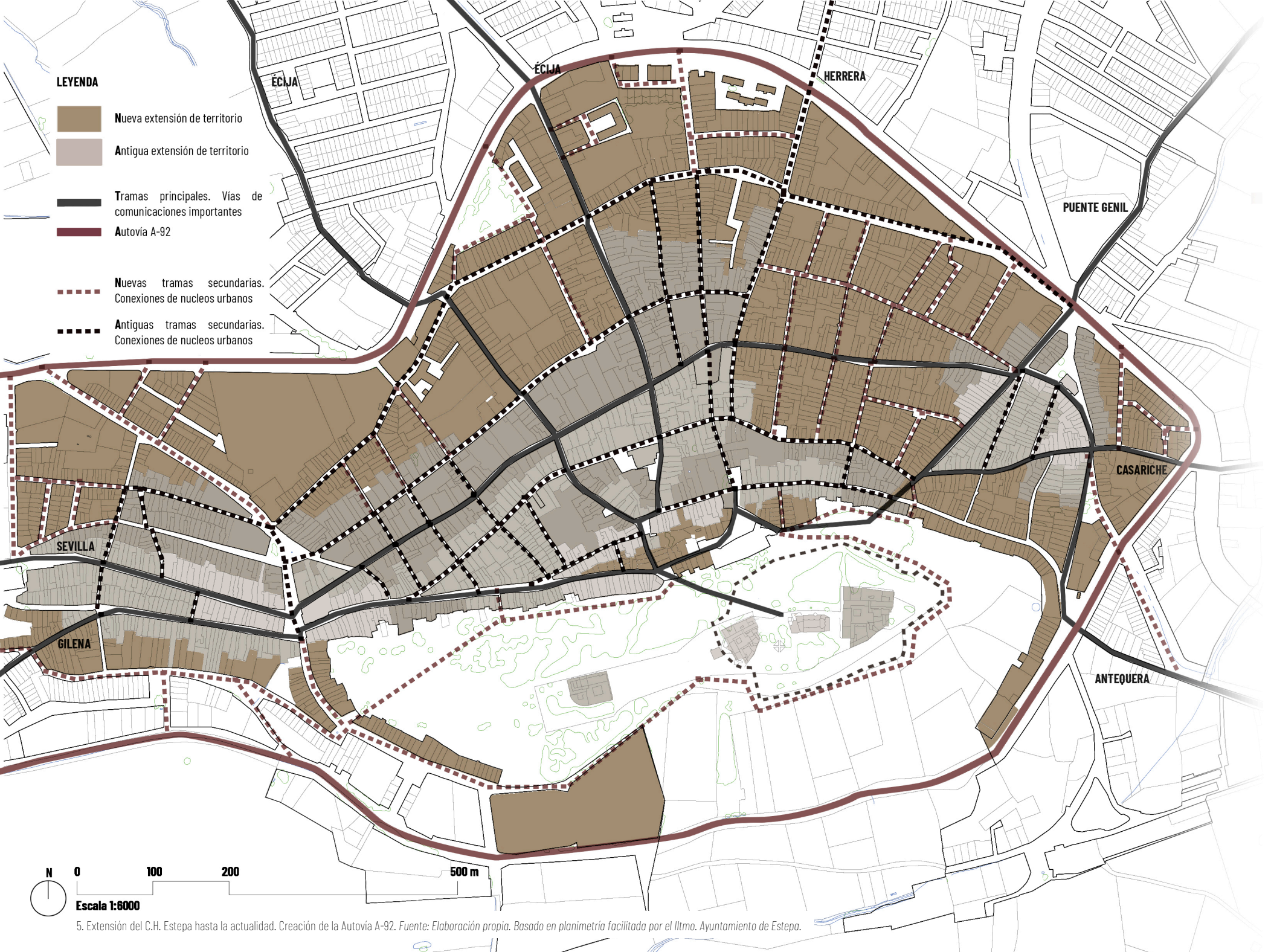
Durante los siglos XVI y XVII, se produce la extensión de los arrabales. El arrabal de la Alcoba, se expande tanto para el este como para el oeste, mientras que el arrabal de la calle Ancha, hace lo mismo para el oeste, uniéndose estas dos zonas y cerrando núcleos entre sí. A causa de estas expansiones, se hace necesaria la aparición de nuevas conexiones que conformen una nueva trama urbana que vaya consolidando las calles y lo que conocemos actualmente como Estepa.

El arrabal de la Coracha también sufre modificaciones, pero no tan visibles como en los anteriores.

Este siglo es importante ya que la actividad administrativa y religiosa se traslada al arrabal de la calle Ancha, a causa de su notable desarrollo. Es entonces cuando surge la primera ronda importante en el pueblo (1) que marcará una zona de transición más adelante entre viviendas de diferentes alturas.

El siglo XVIII para Estepa, supone un punto de inflexión en su desarrollo y crecimiento. Una de las transformaciones más significativas es la de trasladar al camino de Sevilla – Antequera, actual calle mesones, la importancia de ser el eje principal del pueblo (2). La otra es la del completo abandono del promontorio, quedando Estepa como una ciudad totalmente a extramuros. Los marqueses de Estepa, que hasta ese entonces vivían en la alcazaba del Cerro de San Cristóbal, trasladan su casa palacio al nuevo eje principal del pueblo, la calle mesones. Al igual que los marqueses, la nueva vía principal es abordada por grandes casas construidas por aristócratas importantes de la época como los Carrero, los Loring o Los Blanco.

Este crecimiento, al igual que pasó en el siglo anterior, favorece la expansión de los dos primeros arrabales, el de la Alcoba y el de la calle Ancha, dejando al arrabal de la Coracha con una moderada expansión quedándose aún aislado del resto.



5. Extensión del C.H. Estepa hasta la actualidad. Creación de la Autovía A-92. Fuente: Elaboración propia. Basado en planimetría facilitada por el Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.

Hasta el siglo XIX, se están construyendo edificios importantes para Estepa como lo serían el hospital y algunas iglesias importantes en la actualidad. Es entonces cuando termina de colmatarse los diferentes vacíos que es estaban dando en el pueblo fruto del crecimiento que estaba teniendo, con la consecuencia de la aparición de nuevas calles transversales que redibujan la trama urbana de Estepa.

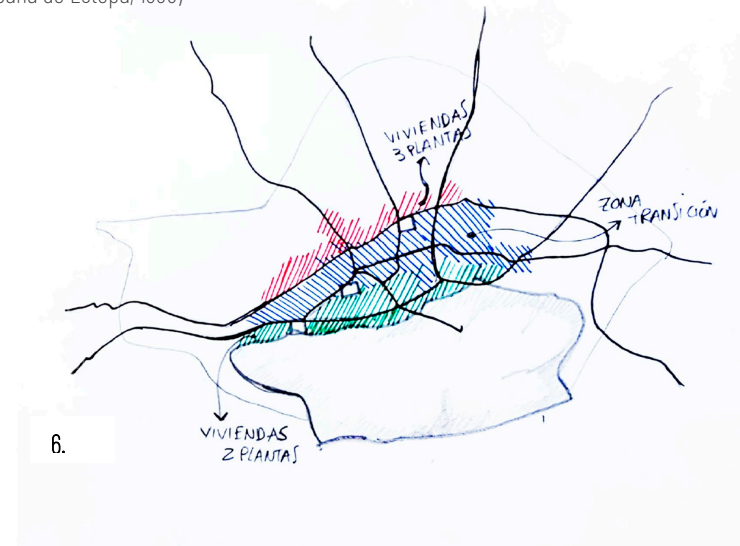
Durante el siglo XX, más concretamente durante los años 70 con el fluctuante crecimiento de la industria del mantecado, Estepa sigue la misma dinámica que en el siglo anterior, colmatar las zonas vacías hasta llegar a la carretera Sevilla – Málaga, incluso llega a instalar fábricas cercanas a esa vía.

Es en 1988, cuando con la aprobación de las Normas Subsidiarias, se plantea una reordenación del suelo y se propone incrementar el sector industrial del pueblo. Esta expansión hace que muchos de los habitantes del centro histórico se muden a la parte norte, dejando el epicentro más deshabitado.

Actualmente, las intervenciones que están dándose dentro del Conjunto Histórico Artístico de Estepa están relacionadas con la rehabilitación de edificios,

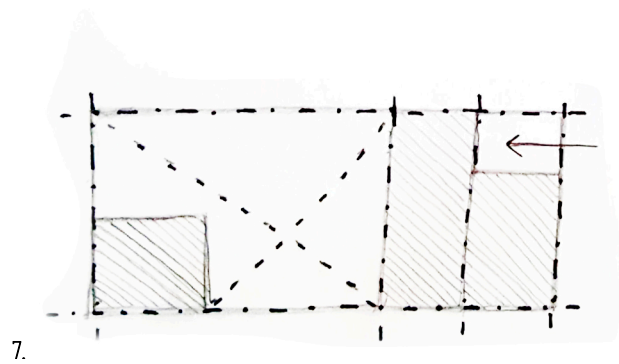
así como con la transformación y crecimiento de las diferentes viviendas existentes.

Entre los condicionantes de esas transformaciones dadas en Estepa, se encuentran las distintas zonas que surgieron a raíz de la creación de la primera ronda importante, actualmente conocida como la calle Nueva (1) y el eje principal del pueblo, la calle Mesones (2). Zonas claramente diferenciadas con viviendas de dos plantas y de tres plantas en su totalidad, pero a su vez con una zona intermedia de transición que juega con viviendas de ambas plantas. (TORRES MARTÍNEZ, PAVÓN TORREJÓN, DEL POZO Y BARAJAS, & FRAU SOCÍAS, Aproximación a la forma urbana de Estepa, 1998)

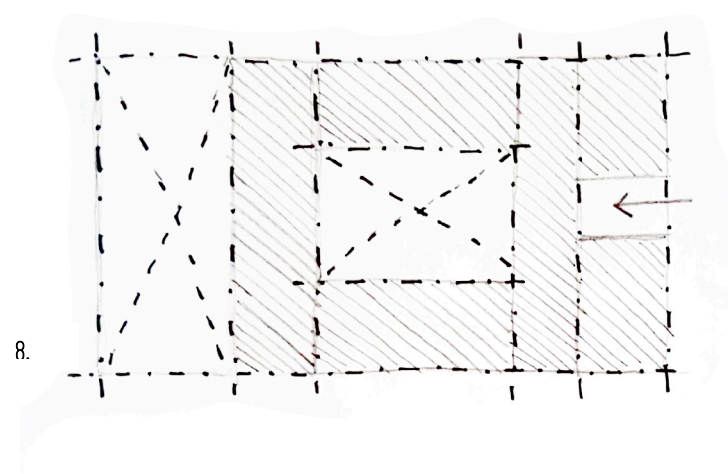


6. Bocetos de zonas con viviendas de plantas homogéneas. Fuente: Elaboración propia. Interpretación de los textos de TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Aproximación a la forma urbana de Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico" (págs. 643-675). Estepa: Iltno. Ayuntamiento de Estepa.

BLOQUE TIPOLOGÍA



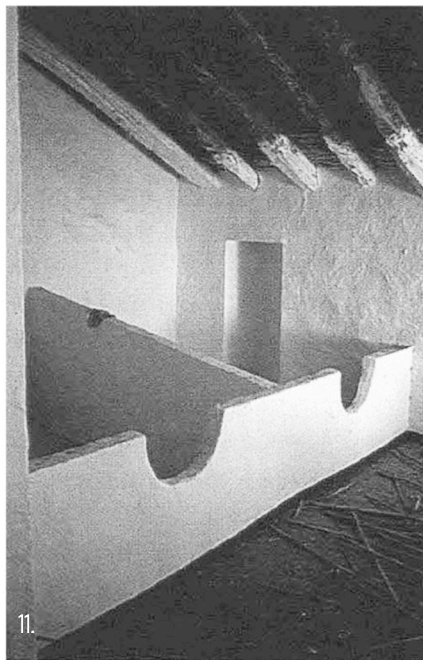
7.



8.



9.



11.



10.



12.



13.

7 - 8. Bocetos de las tipologías características: popular (6) y propietarios medios (7) de los pueblos de la provincia. Fuente: *Elaboración propia. Interpretación de los textos de AGUDO TORRICO, J. (1999). Apuntes sobre la vivienda tradicional en la provincia de Sevilla. Colección Narria, 1-9.*

9. Fachada de una vivienda jornalera. Fuente: AGUDO TORRICO, J. (1999). *Apuntes sobre la vivienda tradicional en la provincia de Sevilla. Colección Narria, 2.*

10. Vivienda original de los jornaleros. Planta baja. Fuente: AGUDO TORRICO, J. (1999). *Apuntes sobre la vivienda tradicional en la provincia de Sevilla. Colección Narria, 1.*

11. Soberada. Fuente: AGUDO TORRICO, J. (1999). *Apuntes sobre la vivienda tradicional en la provincia de Sevilla. Colección Narria, 8.*

12 - 13. Zaguán de entrada y patio interior de una casa de medianos propietarios. Fuente: AGUDO TORRICO, J. (1999). *Apuntes sobre la vivienda tradicional en la provincia de Sevilla. Colección Narria, 4.*

TIPOLOGÍA RESIDENCIAL DE LOS PUEBLOS DE LA PROVINCIA

Las tipologías de los pueblos de la provincia de Sevilla se caracterizan por ser amplia y compleja a la misma vez. Sin embargo, hay un denominador común que podríamos adoptar para todos ellos y que singulariza a la provincia, denominándola arquitectura tradicional.

Viviendas de dimensiones medianas, en las que el empleo de la cal, el uso del patio, la altura de dos plantas y el uso de rejas como sistema de seguridad es algo particular. Se identifican por la estructura espacial en la que se disponen, por el uso de los patios y, del mismo modo, por la clase social, que es otro de los factores que condiciona a este tipo de viviendas.

Una de las viviendas, no propias de los jornaleros sino de propietarios medianos o más propia de la burguesía agraria, es la que tiene la secuencia de zaguán de entrada, conexión con un patio interior que articula la vivienda en función de sus crujías y un patio trasero.

La tipología más propia de los jornaleros, y la más común dentro de la provincia sevillana, es la que denominamos arquitectura tradicional. Viviendas de dos o tres crujías realizada con los materiales del propio entorno y con el uso de

unos sistemas constructivos aprendidos de generación en generación. Estas viviendas están más vinculadas al mundo rural y su distribución hace alusión al oficio que desarrollaba el propietario de la casa. Viviendas de autoconstrucción en las que el propietario intervenía en el diseño de la misma. Simples, que cumplieran con las necesidades básicas y suponía un menor coste de fabricación.

Dentro de un mismo tipo de vivienda, el uso que se le daba a la misma marcaba la diferencia entre jornalero o propietario agrícola. La forma en la que se abordaba la zona del patio o corral trasero, la forma en la que se ocupaban las distintas estancias dentro de la propia vivienda, el uso de la cámara o soberado. La propia evolución de este tipo de tipología acusó la forma en la que vivían los diferentes inquilinos. En los casos más pobres el patio/corral no era vertebrador para cada una de las estancias indistintamente, como podía serlo en casos de un estatus superior.

La ampliación de crujías sirvió para dar un toque de aire fresco a los casos menos favorecidos ya que pudieron introducir y extender funciones y programas inexistentes mientras convertían el corral en un patio cuidado, mientras que, en los casos de propietarios medios o propietarios agrícolas, sirvió

BLOQUE TIPOLOGÍA

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

para aumentar y ganar amplitud en estancias ya acomodadas, desatendiendo el corral trasero.

“Las características de estas viviendas jornaleras son compartidas, en su diseño básico, con otros sectores sociales intermedios de pequeños y medianos propietarios. Son edificaciones de planta rectangular, de fachada estrecha con una proyección longitudinal en profundidad, condicionada por las formas de los solares entre medianeras. La cubierta, generalmente de dos aguas con igual extensión y pendiente, dispone su caballete en el sentido de la calle, condicionando esta orientación por la necesidad del vertido de las aguas pluviales a la calle y patios o corrales interiores. (...) La importancia dedicada al espacio destinado a acoger a los animales y su mantenimiento (cuadras, pajaes), ya guardar las cosechas (graneros, soberados) marca la diferencia no sólo entre las viviendas de jornaleros y propietarios agrícolas, sino entre los diferentes sectores de propietarios según su capacidad productiva y rango social”.²

El barro, la piedra, la madera y la cal eran los materiales más utilizados para la construcción de estas viviendas. En primera instancia con muros de tapial, muchas veces mezclados con cal para dar consistencia, y más tarde con la aparición del ladrillo, las viviendas de la provincia de Sevilla se levantaban con ese

sistema constructivo. En los casos más serranos, donde la piedra era un material fácil de conseguir, algunas veces se sustituía ese muro de tapial por muros de mampostería de piezas irregulares pero que daban solidez a la vivienda. La madera, usada para el entrevigado y la formación de forjados era otro de los materiales característicos a la hora de hablar de este tipo de viviendas.

Y por último la cal, el material que define la mayoría de los pueblos ya no sólo de la provincia de Sevilla, sino de Andalucía. La cal no solo se usaba para encalar las fachadas e interiores de las viviendas, sino para dar esa sensación de pureza y limpieza, que a su vez jugaba con los contrastes de color del interior de las casas. (AGUDO TORRICO, 1999)



2. AGUDO TORRICO, J. (1999). Apuntes sobre la vivienda tradicional en la provincia de Sevilla. Colección Narria.

14. Fachada vivienda medianos propietarios. Fuente: Elaboración propia. Interpretación de los textos de AGUDO TORRICO, J. (1999). Apuntes sobre la vivienda tradicional en la provincia de Sevilla. Colección Narria, 3.

TIPOLOGÍA RESIDENCIAL DE ESTEPA. CLASES SOCIALES Y MODELOS DE VIDA

Hablar de la tipología residencial de Estepa es hablar de la tipología dada en la mayor parte de los pueblos de la provincia, como hemos descrito anteriormente, y a su vez, de una forma de implantación que condicionó la manera en la que se distribuyó y se crearon sus parcelas.

Estepa, fruto del crecimiento y extensión de los arrabales a los pies del Cerro de San Cristóbal, va asentándose en función de los caminos y vías de mayor importancia para el pueblo y adecuándose a una trama que, aunque no fuese impuesta, condicionaba la ubicación y dimensión del solar.

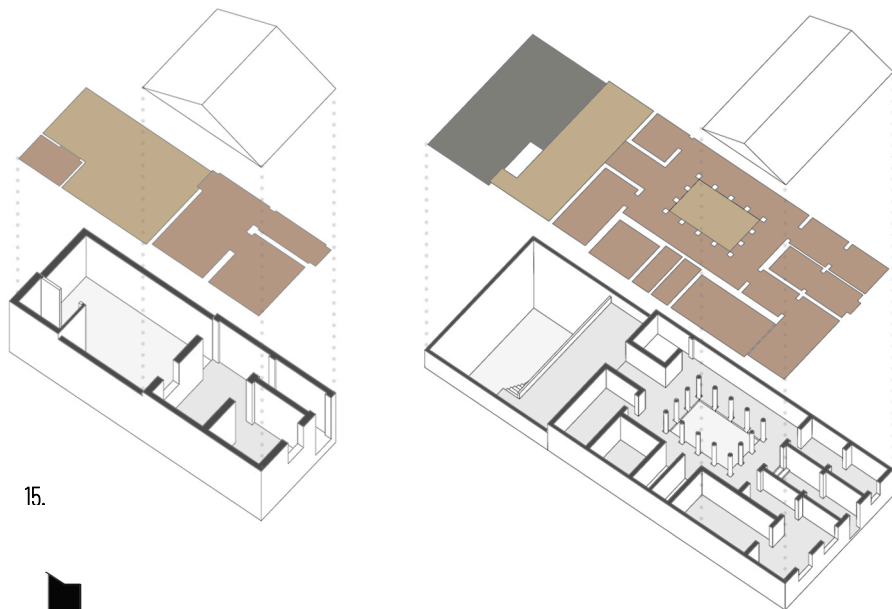
Como en muchos pueblos del municipio, Estepa cuenta con parcelas tipo gótico. Parcelas, en su mayor parte rectangular, que van amoldándose a la vía en la que se asientan y que se caracterizan por tener unas fachadas estrechas en comparación con la profundidad de la manzana, llegando incluso a tener patios traseros.

Este parcelario, representativo de las viviendas entre medianeras, es el que se da en el nacimiento de los primeros arrabales y el que va consolidando el pueblo que hoy conocemos.

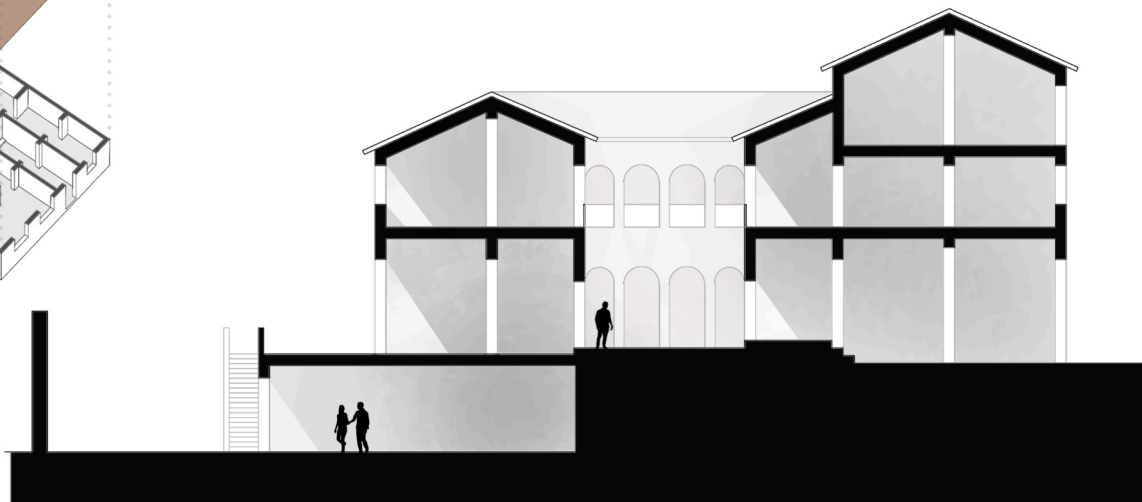
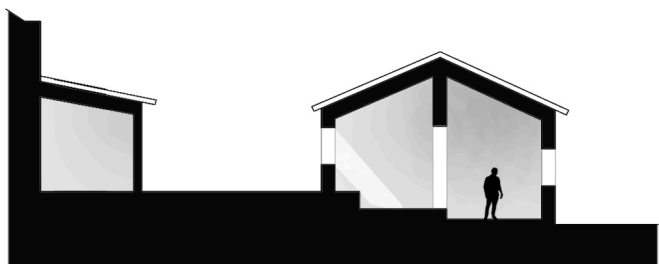
Durante el siglo XVIII, siglo de cambios significativos para el pueblo, se altera en buena parte del mismo el desarrollo propuesto al comienzo de su expansión. La implantación y las nuevas construcciones de la parte aristócrata de Estepa, así como la migración de la parte burguesa al nuevo eje principal, hace que comience a darse otro tipo de parcelas distintas a las que estaban acostumbrados.

Este tipo de parcelas ocupaban todo el ancho de manzana y, al contrario que las anteriores, tenían fachadas a dos calles. De esta manera queda totalmente diferenciada los dos tipos de parcelas que existían en Estepa desde el siglo XVIII. La parcela estrecha, profunda, que solo ocupaba la mitad del ancho de la manzana era la pertenecía a los jornaleros del pueblo, mientras que la parcela más grande, la que ocupaba el ancho completo de manzana, era la que pertenecía a los aristócratas, nobles y burgueses de Estepa.

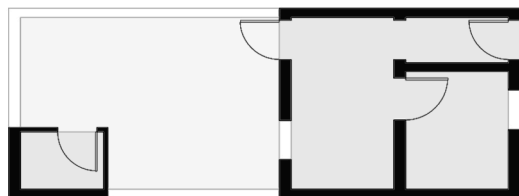
A estos dos tipos de parcelas claramente distinguidas, se le asocian las dos tipologías más singulares y características de Estepa que a día de hoy conforman el compute mayor del peso tipológico del pueblo.



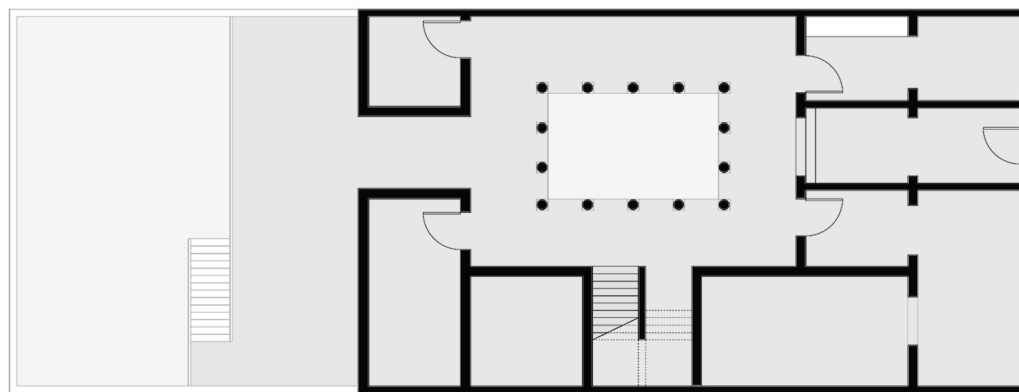
15.



16.



17.



15. Esquemas axonómicos de la tipología tradicional y señorial de Estepa. Fuente: *Elaboración propia. Interpretación de los textos de TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Notas sobre la edificación en Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico" (págs. 675-687). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.*

16 - 17. Tipología tradicional original (15) y Tipología señorial (16). Fuente: *Elaboración propia. Interpretación de los textos de TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Notas sobre la edificación en Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico" (págs. 675-687). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.*

La primera de ellas, directamente relacionada con la parcela pequeña gótica, la tipología tradicional estepeña. Este tipo de viviendas fueron las que se construyeron desde el siglo XV al XIX. En su modelo original, la tipología tradicional estepeña contaba con una sola planta y, en algunos casos, planta baja más soberado. Este tipo de viviendas contaba con un sistema formado por dos crujías paralelas a la fachada, a la que más tarde se añadiría una tercera crujía. Estas casas, en su mayoría, contaban con dos huecos por planta en fachada, en las que entraban la puerta y una ventana de la habitación aledaña.

“Podemos establecer la hipótesis de una casa primitiva, o al menos la que vamos a considerar como primer eslabón. Esta sería una de dos crujías alineadas con la calle, puerta, zaguán a un lado o en el centro, alcobas en la primera crujía y sala en la segunda”³

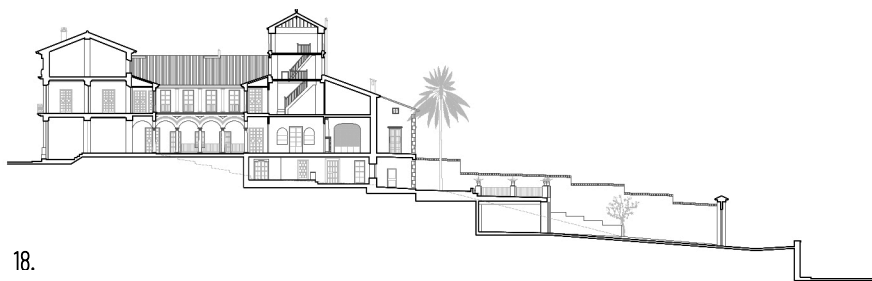
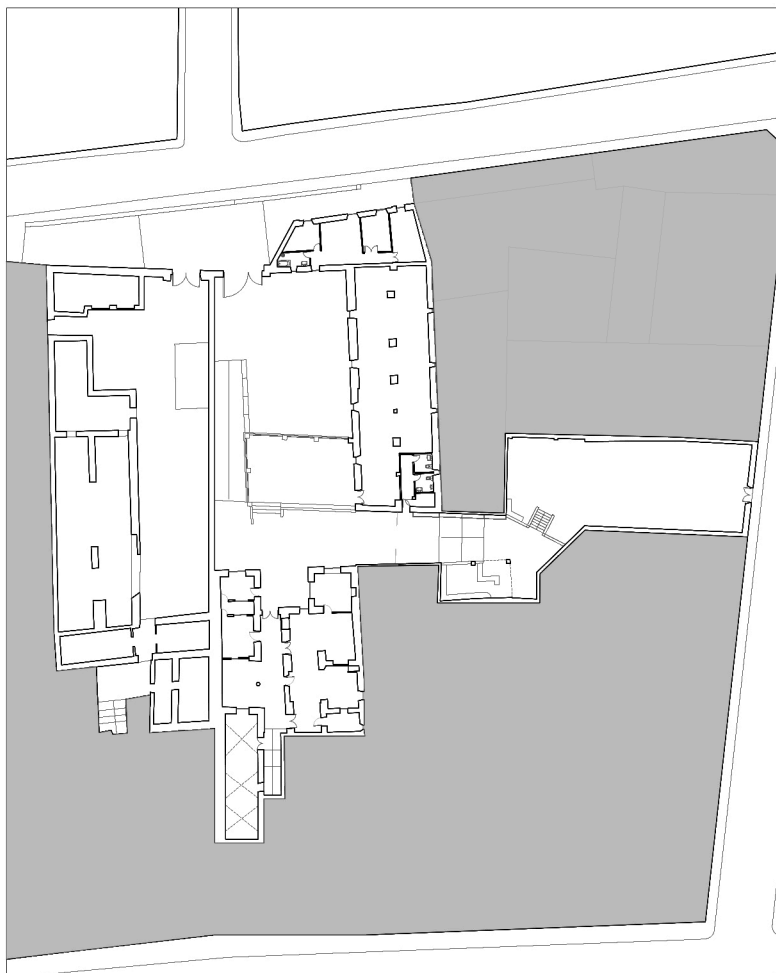
El modelo de vivienda de dos crujías paralelas a la fachada es reconocible rápidamente en Estepa ya que supone la tipología predominante en el pueblo. Construida mediante muros de cargas, normalmente tapial o piedra, su estructura en forjado y cubiertas se lleva a cabo a través de la madera. Es singular el volumen de este tipo de viviendas ya que la cubierta a dos aguas, dentro de las dos primeras crujías, se repite en todo el Conjunto Histórico. Ya en el patio trasero,

en numerosas ocasiones nos encontramos con piezas construidas, en muchos casos ligados al cuerpo de la casa como tercera crujía, y en muchos otros como construcciones independientes.

La segunda de las tipologías esenciales en Estepa es la tipología señorial. Es la que está ligada a la parcela de mayor tamaño. Este tipo de viviendas eran las que estaban asociadas a la aristocracia y a la nobleza estepeña. A diferencia de la tipología tradicional, la casa señorial no sigue un patrón que articule su distribución. Se podría decir que esta tipología es más irregular y existen casas más vinculadas al ámbito urbano y otras más vinculadas al ámbito rural.

Las pertenecientes al ámbito urbano, eran las que estaban ocupadas por Marqueses y Nobles, su uso era prácticamente completo doméstico. Mientras que las pertenecientes al ámbito rural, eran las que estaban ocupadas por terratenientes y clase media pudiente como propietarios medios con tierras. Esta tipología, al tener fachada por ambas calles y a distinta cota, tenían una separación espacial interior que dividía la vivienda para propietarios y trabajadores, haciéndose distinción por el acceso a la misma. El acceso de mayor cota era para los dueños, mientras que el acceso de la cota inferior daba pie a la cuadra, almacenes y caballeriza que se localizaban en ese patio trasero.

3. TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Notas sobre la edificación en Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico" (págs. 675-687). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.



18.

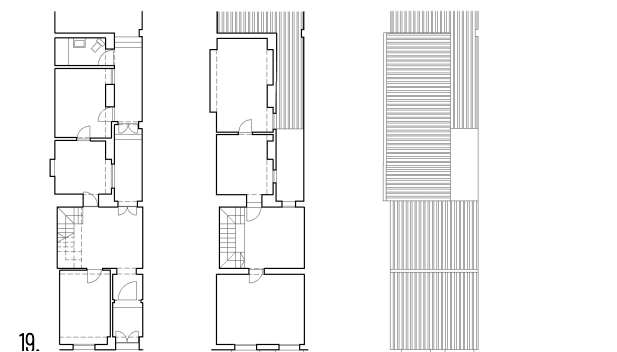
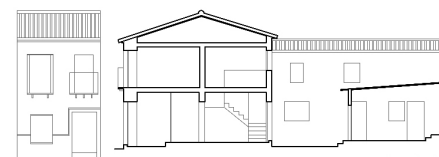
18. Plantas, Sección y Alzado de la calle Mesones de la Vivienda de los "Loring". Casa Señorial Estepaña. Fuente: Plano cedido por José Manuel Jiménez Guerrero, Arquitecto Municipal de Estepa.

La transición, dentro de esta misma vivienda, se realizaba a través de un patio central. Este patio central contaba con un escalonamiento a dos alturas, normalmente, y dividía la zona superior en jardín y la inferior en zona de trabajo.

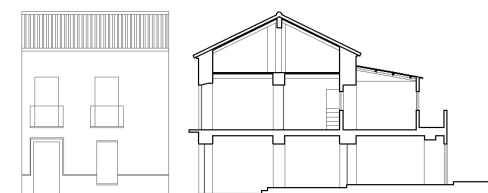
“Un muro que hace de contención de la plataforma superior hace de límite entre el jardín de arriba y el patio de labor abajo”.⁴ Aunque fuese un sistema más irregular que el de las tipologías tradicionales, muchas veces seguían ese orden de dos crujías, incluso tres, paralelas a la fachada. Para completar el ancho de manzana y realizar esa separación de usos, se disponía un patio central, que era abrazados por crujías dispuestas de forma perpendicular a la fachada y pegadas a las medianeras de la parcela, cerrándose en la parte trasera por una nueva crujía disponible para las labores agrícolas y ganaderas.

En la actualidad, aún quedan tipologías señoriales reconocibles en Estepa por su gran envergadura, pero por razones económicas, se han producido muchas segregaciones de parcelas que ocupaban toda la manzana y tenían fachada en dos calles para dividir las y acotar su dimensión convirtiéndolas en parcelas medias con acceso desde solo una de ellas. (TORRES MARTÍNEZ, PAVÓN TORREJÓN, DEL POZO Y BARAJAS, & FRAU SOCÍAS, Notas sobre la edificación en Estepa, 1998)

4. TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Notas sobre la edificación en Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico" (págs. 675-687). Estepa: Iltmo. Ayuntamiento de Estepa.



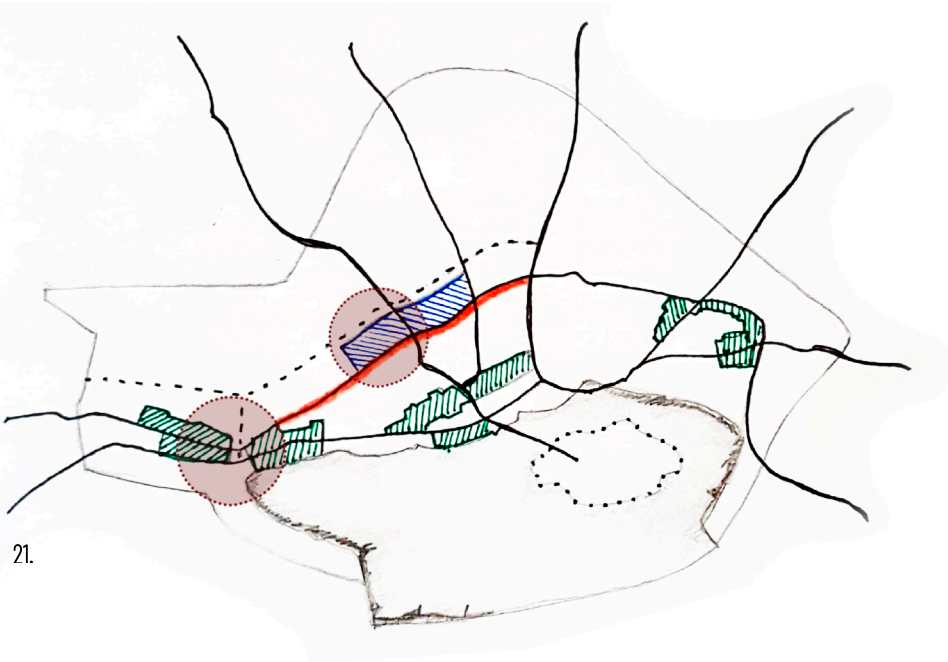
19.



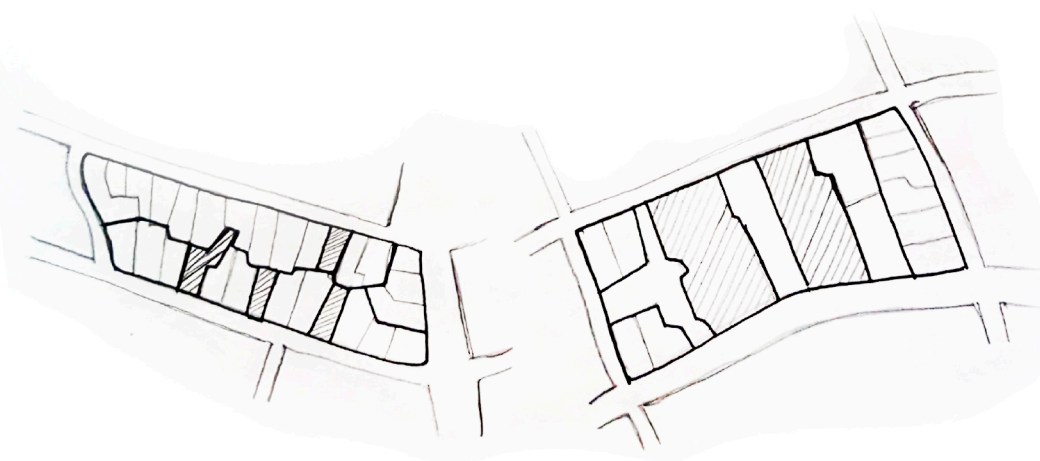
20.

19. Plantas, Sección y Alzado de la vivienda de la calle Alcoba, 1. Tipología Planta baja + uno. Fuente: Plano cedido por Mario Algarín Comino, profesor titular de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura (ETSA)

20. Plantas, Sección y Alzado de la vivienda de la calle Concepción, 12. Tipología Planta baja + uno + soberado. Fuente: Plano cedido por Mario Algarín Comino, profesor titular de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura (ETSA)



21.



22.

21 - 22. Boceto esquema implantación arrabales y nuevo eje en Estepa. Dos tipos de parcelarios. Vías de comunicación con pueblos de alrededor (20). Manzanas con los diferentes tipos de parcelas (21). Fuente: Elaboración propia. Interpretación de los textos de TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Aproximación a la forma urbana de Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico" (págs. 643-675). Estepa: Iltna. Ayuntamiento de Estepa.



23.



24.

23. Fotografía de los años 40 - 50 de Estepa, tomada desde el Cerro de San Cristóbal. Fuente: Historia de Estepa. Sevilla a través de sus pueblos, años 40 -50. II. Obtenido de: <http://historiaestepa.blogspot.com/2012/07/sevilla-traves-de-sus-pueblos-estepa.html>

24. Fotografía actual de Estepa tomada desde parapente. Fuente: Imagen cedida por José María Lerdo de Tejada.

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL DE ESTEPA

Para hablar de la evolución de la tipología residencial en Estepa, hay que tener presente en qué momento aparecieron esas tipologías, durante qué periodo de tiempo y cómo afectaron en el pueblo.

Tenemos constancia que Estepa comienza a edificarse en el siglo XV a través de sus tres arrabales, el de la Alcoba, el de la calle Ancha y el de la Coracha. Y que en esos tres arrabales la tipología por antonomasia que se implantaba era la tradicional. No fue hasta el siglo XVIII, con la llegada de los Marqueses al nuevo eje principal, cuando comienzan a surgir nuevas parcelas que dieron fruto a esos dos tipos.

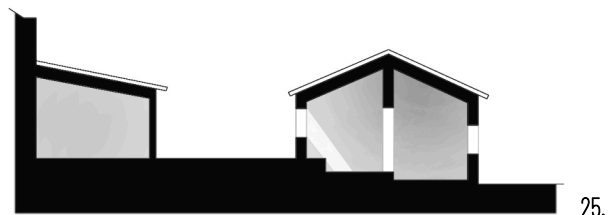
Hasta el siglo XIX, este proceso de expansión se da en todo el Conjunto Histórico. Primero unificando sus arrabales y posteriormente ampliándose hasta la carretera Sevilla – Málaga.

Durante ese período de tiempo, Estepa vive un cambio social y económico en sus calles. Tanto con la producción del aceite, como con la producción del mantecado, los habitantes y jornaleros del pueblo comienzan a incrementar su estatus social y a ver un beneficio económico hasta entonces

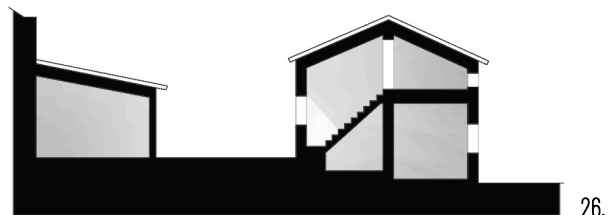
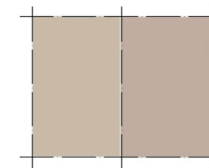
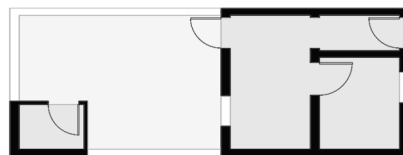
desconocido. Esto hace replantearse el modelo y la forma de vida y quizás ampliar las fronteras de su comodidad. Hasta entonces, Estepa era un pueblo que vivía de la agricultura y la ganadería, y la mayoría de sus viviendas estaban acondicionadas para ese fin. Con la llegada de la industria, muchos de esos jornaleros cambian de oficio y comienzan a no necesitar ese espacio habilitado en el hogar para trabajar.

Este es uno de los puntos de inflexión para la evolución de la tipología tradicional estepeña, ese cambio de paradigma en el pueblo que provoca la mejora de las viviendas. La tipología señorial, al tener una superficie mayor y estar acondicionadas desde el comienzo a un modelo de vida diferente al de los jornaleros, no sufren unos cambios significativos. La zona donde los trabajadores realizaban las labores agrícolas y ganaderas se suprime, dejando dicha zona como una ampliación más del jardín y de la casa, incluso en muchos casos, descuidando el corral y dejándolo en desuso.

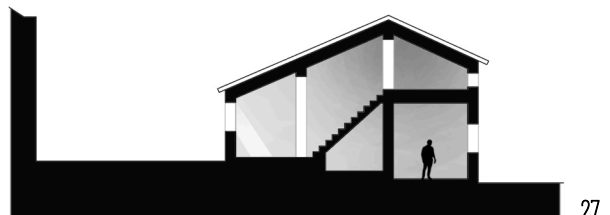
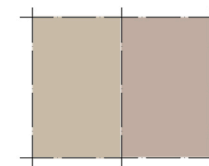
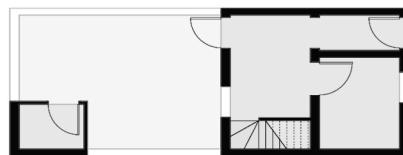
La que si tuvo un cambio significativo en cuanto a evolución fue la tipología tradicional.



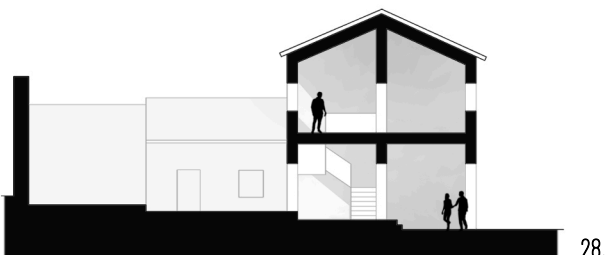
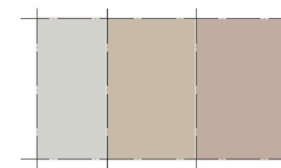
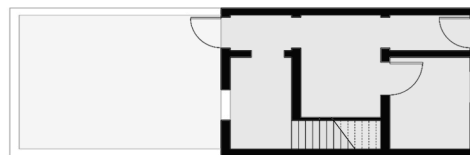
25.



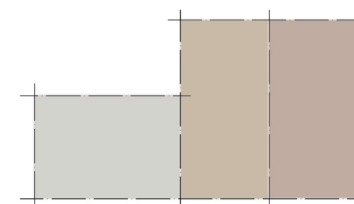
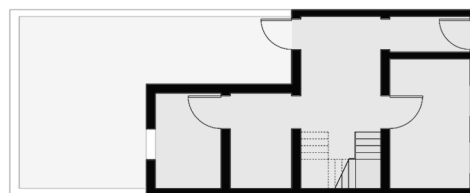
26.



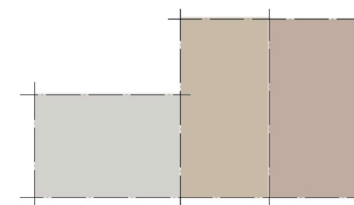
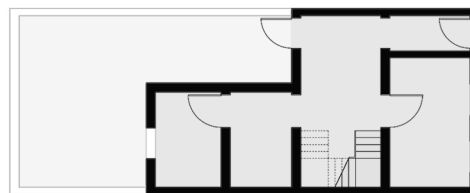
27.



28.



29.



25 - 29. Plantas, Secciones y esquemas de ampliación de crujías de la evolución de la tipología tradicional de Estepa. PB [2 crujías] (25). PB + soberado [2C] (26). PB + soberado [3C] (27). PB + 1 [3C] (28). PB + 1 + soberado [3C] (29). Fuente: *Elaboración propia. Interpretación de los textos de TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Notas sobre la edificación en Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico" (págs. 675-687). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.*

El origen de la tipología tradicional la encontramos en una vivienda de dos crujías paralelas a fachada en la que la distribución conocida era muy simple, zaguán de entrada, cuerpo de casa y patio trasero. En este tipo de viviendas, las habitaciones se disponían al lado del zaguán, en la primera crujía, dejando en la segunda la funcionalidad completa de la casa. En muchos casos, ese tipo de vivienda, al pertenecer a jornaleros, contaban con un soberado de pequeño tamaño que servía como cobertizo.

Algunas de las viviendas de este tipo, contaban con la zona de aseos y cocina en el exterior, es decir, en el patio/ corral, con piezas independientes a la casa. Más tarde, aún sin contar con una planta superior diferente al soberado, muchas de estas viviendas incrementaron la superficie ampliando una crujía más. Ésta se disponía o de manera continua a la actual, o de manera perpendicular a la misma. De esta manera, todas las funciones de aseos y cocina se trasladaban a esa tercera crujía supletoria conectándola directamente con la casa. Con una cubierta a dos aguas, en las dos primeras crujías, fue una de las tipologías que más predominó en Estepa.

Más tarde, y en muchos casos sucediendo en viviendas de dos crujías, la opción de cambio no era la de aumentar directamente una crujía más, sino la de

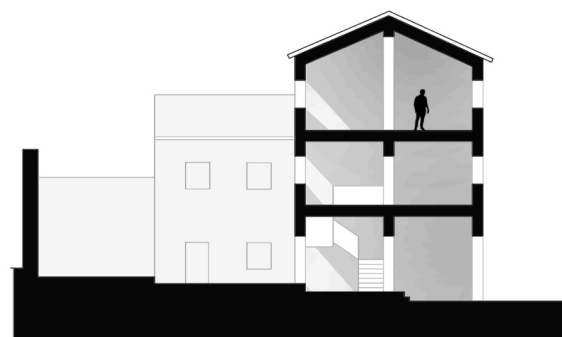
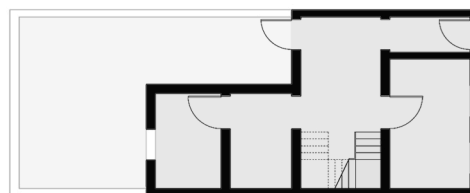
aumentar la superficie del soberado convirtiéndolo en un lugar cómodo para la vivienda y en el que poder ocupar funciones habitacionales del hogar. El aumento de altura de los soberados, convirtiendo esas viviendas, en casas de planta baja más uno, dio paso al traslado de usos domésticos a la planta superior, dejando el cuerpo de la casa de la planta baja para otras funciones, como por ejemplo y como en el caso anterior, la adaptación de forma directa de la cocina y los aseos a la vivienda. Fue otra de las medidas que hizo que los almacenes que ocupaban el patio trasero desaparecieran, pasando de ser patios agrícolas cuyo uso era particularmente para las labores del trabajo, a zonas de jardín.

Estos dos procesos evolutivos descritos fueron bastante importantes para la sociedad estepeña, ya que supuso un cambio de modelo de vida. De un sistema rural a uno más urbano.

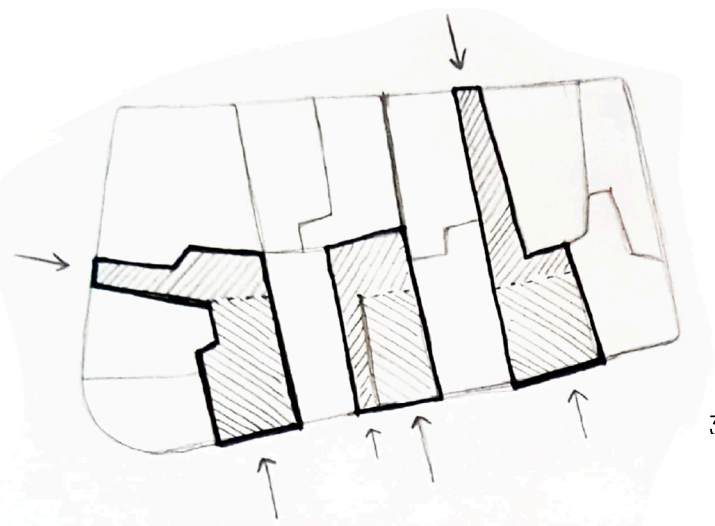
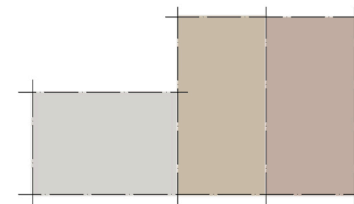
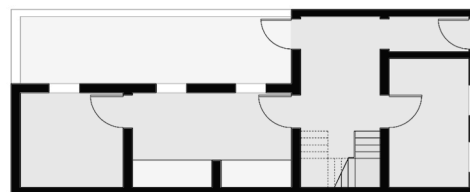
El auge económico que tuvo Estepa, gracias a la producción de mantecado, hizo que muchos jornaleros vieran incrementado sus beneficios y la posibilidad de aumentar, por consecuencia, su nivel de vida. Esto supuso la evolución de la vivienda a planta baja más 1 y soberado, pudiendo de esta manera, distribuir el programa de la vivienda en más plantas, ganando en superficie, comodidad y funcionalidad.



29.



30.



31.

29 - 30. Plantas, Secciones y esquemas de ampliación de crujías de la evolución de la tipología tradicional de Estepa. PB + 1 + soberado [3C] (29). PB + 2 [3C] (30). Fuente: *Elaboración propia. Interpretación de los textos de TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Notas sobre la edificación en Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico"* (págs. 675-687). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.

31. Esquema de los posibles accesos al patio trasero de las viviendas tradicionales en Estepa. Fuente: *Elaboración propia. Interpretación de los textos de TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Notas sobre la edificación en Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico"* (págs. 675-687). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.

Aunque esta última evolución supusiese un cambio para algunos jornaleros, es cierto que ese modelo de vivienda ya estaba implantado por la burguesía agraria, constituyendo un caso singular de Estepa.

La última evolución que se conoce de la tipología tradicional, está ligada a un nivel de vida superior a los anteriores. Normalmente, son casas que pertenecen propietarios de tierras o patrimonio, pero sin llegar a formar parte de la clase aristocrática o nobiliaria. Este tipo de viviendas, a diferencia de las anteriores, cuenta con planta baja más dos. Todas sus plantas tienen funcionalidad doméstica, por lo que la superficie de programa de estas casas es mayor. Otra diferencia significativa es que las viviendas que tienen esta configuración, no cuentan con tan solo dos crujías o en el mejor de los casos tres, sino que su distribución es un proceso intermedio entre una casa tradicional avanzada y una señorial sin el lujo que las caracteriza.

En la tipología de planta baja más dos, las viviendas cuentan con una base común de tres crujías, pero que es precedido por una cuarta crujía colocada de forma perpendicular y pegada a una de las medianeras, cerrándose en la parte posterior por una quinta crujía. Dejando de esta manera un patio interior y manteniendo el patio trasero como en las anteriores.

Una de las singularidades que han tenido estas viviendas y que ha evolucionado con ellas, ha sido el acceso del material de trabajo, así como la entrada de los animales. Como hemos dicho con anterioridad, estas casas pertenecían a los jornaleros de Estepa y la tipología, la ubicación donde se encontraban y el trabajo que desempeñaban, condicionaban las facilidades de acceso y la forma en la que vivían.

En las viviendas más humildes, las que reconocemos como planta baja más soberado, el acceso tanto de los jornaleros como de los propios animales de trabajo hacia el patio/ corral trasero donde se encontraban los almacenes, los graneros y las zonas de labores agrícolas y ganaderas, se realizaba por la misma entrada, "los animales atravesarían la casa, desde la puerta hasta el corral."⁵

En algunos casos, en los que la vivienda contaba con una superficie de fachada mayor, se disponía en la misma de una entrada paralela a la puerta principal de la casa, que daba acceso directo al patio. Este caso también se repetía en viviendas que contaban con la posibilidad de abrir un camino directo al patio trasero desde otra calle diferente a la fachada principal, como podía ser una calle lateral o incluso la calle trasera.

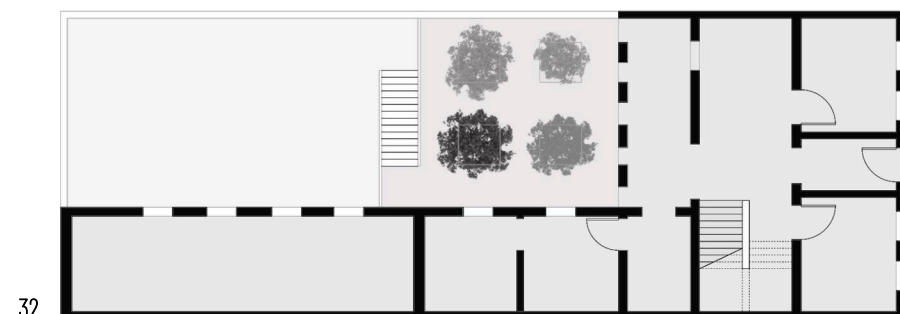
5. TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Notas sobre la edificación en Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico" (págs. 675-687). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.

BLOQUE TIPOLOGÍA

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

En estas dos tipologías características del Conjunto Histórico de Estepa se ha podido observar que la tipología tradicional es la que ha sufrido mayores cambios desde su origen, sin embargo, la tipología señorial no ha tenido variaciones significativas. En la actualidad Estepa sigue en crecimiento y, en muchos de los casos, se está optando por abandonar el sistema de casa tradicional y convertir la misma parcela en una vivienda contemporánea. Incluso en muchas zonas, se están conformando edificios plurifamiliares que rompen con la estética del pueblo.

Es un bueno momento para pensar y estudiar si el crecimiento futuro de Estepa y de su Conjunto Histórico debe estar más orientado a promover la evolución de esas tipologías tradicionales y conservar, en la medida de lo posible, el sistema popular que singularizó y sigue particularizando a Estepa. (TORRES MARTÍNEZ , PAVÓN TORREJÓN, DEL POZO Y BARAJAS, & FRAU SOCÍAS, Notas sobre la edificación en Estepa, 1998)



32.

32. Plantas, Secciones y esquemas de crujiás de la tipología señorial de Estepa. PB + 2 [4C]. Fuente: *Elaboración propia. Interpretación de los textos de TORRES MARTÍNEZ , F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Notas sobre la edificación en Estepa. En Actos de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico" (págs. 675-687). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.*

BLOQUE PERCEPCIÓN



33. Acuarela del paisaje de Estepa. Fuente: Dibujo realizado por Antonio Ochoa, profesor titular de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura (ETSA)

34. Acuarelas de las calles de Estepa. Irregularidad en sus alzados. Fuente: Dibujo realizado por Rafael Llácer Pantón, profesor titular de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación (ETSIE)

35. Sección esquemática del escalonamiento gradual de Estepa desde su promontorio. Fuente: Elaboración propia.

PERCEPCIÓN VISUAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y DE LAS CALLES DE ESTEPA

Aunque actualmente en el Conjunto Histórico de Estepa convivan casas contemporáneas y edificios plurifamiliares con las tipologías originarias del pueblo, lo que predomina es la vivienda tradicional.

Estepa se encuentra en una ubicación clave. Al toparse por el sur con la sierra del Becerrero y al tener una acusada pendiente, la extensión de estepa y su crecimiento ha estado totalmente condicionada por la topografía del lugar y por las vías de comunicación con las ciudades más importantes que la rodean. Esta extensión hacia el norte que comenzó a producirse desde el Cerro de San Cristóbal, ha ido colmatándose a lo largo de los siglos, adecuándose al terreno y marcando un paisaje idílico y singular para un pueblo de montaña. Esa forma de implantarse ha provocado una secuencia espacial escalonada que hace que identifiquemos a Estepa con un perfil característico.

Se podría decir que es su esencia. Viviendas que se acomodan a un terreno abrupto de manera orgánica y que otorga esa secuencia de continuidad en todo su descenso.

Podemos entender la manera de percibir la singularidad del pueblo en dos fases reconocibles. Estepa en el paisaje y el paisaje desde Estepa, y la Estepa que vemos al pasear por sus calles.

En el primero de los casos, Estepa en el paisaje y desde el paisaje, nos encontramos con la manera en la que vemos al pueblo desde cada uno de sus diferentes accesos y la manera en la que se percibe desde el propio Cerro de San Cristóbal. Ese conjunto de casas encaladas que gradualmente pierden altura debido al terreno.

Esa manera natural en la que los edificios deben establecerse en un lugar debe ser lo que haga único a un sitio, en este caso a Estepa. No debe alterarse ni crear perspectivas que no sean acorde con la zona mediante volúmenes o piezas que destaquen y hagan perder valor a esa percepción. El Conjunto Histórico Artístico, desde que en 1965 le otorgaran ese distintivo, ha gozado de esa marca, algo que debe seguir siendo la entidad de Estepa tanto ahora como en futuros crecimientos. (VENEGAS MORENO & RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, 2000)

Es muy importante que el Plan Especial de Protección del C.H. que se redacte para intentar regularizar toda la zona, tenga presente esa característica

BLOQUE PERCEPCIÓN

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

y estudie la necesidad de hacer prevalecer esos valores del pueblo. Recordar el pasado para poder mejorar el futuro sin perder ese atractivo de pueblo de sierra.

El segundo de los casos, la Estepa que vemos al pasear por sus calles, nos afecta cuando nos adentramos en el interior de sus calles. Estepa ha sido un pueblo en el que sus habitantes, desde el momento de expansión de sus arrabales allá por el siglo XV, han participado en el diseño y construcción de sus casas con los materiales que disponían. Con las posteriores evoluciones, vinieron mejoras en sistemas estructurales, pero no hay que perder el recuerdo de lo que un día fue Estepa y cómo fue su crecimiento. Esta forma de construir tu propia vivienda hizo que, en la mayoría de las calles del Conjunto Histórico, se dieran casos singulares y particulares. Alzados de fachadas en los que la variación de alturas lo daban los conjuntos de casas que convivían unas con otras. Conjuntos de viviendas de una planta junto a otras de hasta tres plantas.

Esa visión de la calle en el Conjunto Histórico, tiene el encanto que sólo los pueblos de carácter rural como Estepa tienen. Grupos de tres o cuatro casas de dos plantas junto a grupos de dos o tres plantas de tres alturas, creando un alzado icónico especial.

Este punto sería otro de los temas a tratar dentro de la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, donde debería ser necesario el estudio de los alzados de sus calles para que esta percepción no se vea alterada ni deformada de la idea y del concepto que tenemos de pueblo con esos alzados irregulares propios de la Historia. (FLORES, 2018)



36.

36. Percepción visual de los alzados de diferentes calles de Estepa. Fuente: Dibujo realizado por José María Lerdo de Tejada, profesor titular de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura (ETSA)

BLOQUE ESTUDIO

LEYENDA

- | | | | |
|--|--|---|-----------------------------|
|  | Tipología Tradicional PB + Soberado |  | Tipología Señorial |
|  | Tipología Tradicional PB + 1 |  | Vivienda Contemporánea |
|  | Tipología Tradicional PB + 1 + Soberado |  | Plurifamiliar Contemporáneo |
|  | Tipología Tradicional PB + 2 |  | Edificio Singular |



N 0 100 200
Escala 1:6000

37. Identificación de las tipologías del Conjunto Histórico de Estepa. Fuente: Elaboración propia. Basado en información facilitada por el Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.

ÁMBITO DE ESTUDIO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS, PERFILES Y ALTURAS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE ESTEPA

Todo este análisis e investigación realizado en los puntos anteriores sobre la evolución de las tipologías residenciales en el Conjunto Histórico de Estepa, así como la reflexión sobre la percepción visual paisajística del propio pueblo como de sus calles, nos lleva a adentrarnos en cinco casos de estudios en el que se analizarán todos los puntos nombrados con vistas al planteamiento de unas ideas para la redacción de unas ordenanzas que regulen un futuro crecimiento y desarrollo de las viviendas del Conjunto Histórico de Estepa.

Para ello, en primer lugar, se ha identificado pormenorizadamente la tipología de las 2.500 viviendas existentes dentro de la zona. La clasificación se ha llevado a cabo partiendo de las dos tipologías originarias de Estepa, la tradicional, incluyendo todo su proceso evolutivo, y la señorial.

Del mismo modo, las tipologías restantes se han clasificado en tres categorías: viviendas contemporáneas y edificios plurifamiliares, tipologías que han sido construidas dentro de las últimas décadas y que han contribuido a la colmatación norte, en mayor medida, del Conjunto Histórico de Estepa. Y

viviendas singulares, tipologías que no se ha podido clasificar dentro de ninguna otra categoría.

Al igual que se ha realizado con las diferentes tipologías del Conjunto Histórico, se ha identificado los edificios recogidos dentro del catálogo de las Normas Subsidiarias que contienen cierto grado de protección por obtener la titularidad de Bien de Interés Culturales, BIC. Este catálogo identifica a noventa y un edificios con cuatro grados de protección diferente.

En la zona, podemos encontrar dos edificios con el grado de protección A, elementos con carácter de bien cultural, treinta y cinco con el grado de protección C, elementos con interés tipológico e histórico, y treinta y dos con grado de protección D, elementos con valor ambiental. En el Conjunto Histórico Artístico de Estepa no existe ningún edificio con grado de protección B. Este grado de protección, no aporta ninguna nueva tipología, pero sí remarca y eleva el valor cultural de la vivienda.

LEYENDA

- | | | | |
|--|--|---|-----------------------------|
|  | Tipología Tradicional PB + Soberado |  | Tipología Señorial |
|  | Tipología Tradicional PB + 1 |  | Vivienda Contemporánea |
|  | Tipología Tradicional PB + 1 + Soberado |  | Plurifamiliar Contemporáneo |
|  | Tipología Tradicional PB + 2 |  | Edificio Singular |



Como hemos analizado anteriormente, lo que actualmente conocemos como Estepa ha surgido de un crecimiento progresivo de sus arrabales a partir del siglo XV. Ese crecimiento, aunque haga referencia a un crecimiento suburbano por la tipología edificatoria implantada, dista mucho de la realidad.

Lo que afecta al Conjunto Histórico puede resumirse simplemente al crecimiento de viviendas unifamiliares entre medianeras, pero sin llegar a identificarlo como crecimiento suburbano, ya que éste se corresponde con un movimiento contemporáneo marcados por unos patrones de casas que responden a unas mismas dimensiones, cuando lo que en realidad pasaba en el Conjunto Histórico es que cada jornalero diseñaba y construía su casa en la parcela que tenía, sin atender a parámetros algunos.

Al tener un crecimiento orgánico en el que sus viviendas se iban acomodando a las tramas que iban originándose, fruto de la expansión del territorio, y tener unas parcelas de dimensiones irregulares y dispares entre sí, no hay estandarizados unos parámetros urbanísticos para dichas tipologías.

Las Normas Subsidiarias, aprobadas en 1988, redactaron la regulación del ámbito del Conjunto Histórico en porcentaje de ocupación y alturas. Esta

normativa llegó una vez que la mayor parte del Centro Histórico se encontraba edificado, por lo que sólo regularía las reformas y la colmatación norte del pueblo.

Como zona de intervención se ha elegido la correspondiente a las manzanas que comprenden la expansión del arrabal de la calle Ancha. Entre los motivos que ha llevado a estudiar los casos de ese ámbito han sido, en primer lugar, que fue uno de los epicentros del crecimiento del Centro Histórico del pueblo, en segundo lugar, que es una zona donde la pendiente que caracteriza a Estepa es de las más acusadas ya que se encuentra justo a los pies del Cerro de San Cristóbal, y, en tercer lugar, que reúne la mayor concentración de diferentes tipologías identificadas en el plano.

El ámbito de estudio, que puede dividirse en cuatro franjas de manzanas, recoge cotas que van desde + 569 metros de altitud, medidos justo a la bajada de la ladera norte del Cerro, hasta cotas de + 525 metros, encontradas en la calle Humilladero. Sólo en este tramo, existe un desnivel total de cuarenta y cuatro metros, marcando un perfil escalonado dentro del pueblo muy significativo.

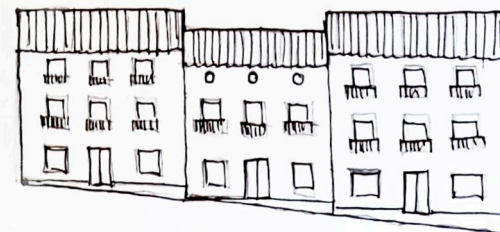
En todo el Conjunto Histórico nos encontramos con calles que juegan con esa percepción visual, descrita en uno de los puntos del trabajo, mostrando

BLOQUE ESTUDIO

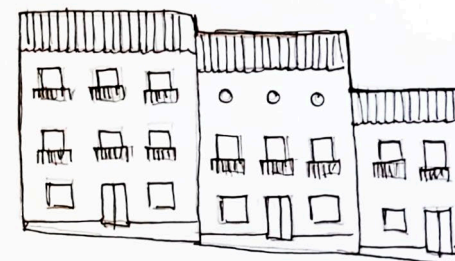
EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

conjuntos de viviendas de un mismo número de plantas conviviendo junto a otros de viviendas de menor o mayor altura. Eso marca una de las singularidades de Estepa, esa desigualdad en fachada que lo hace especial.

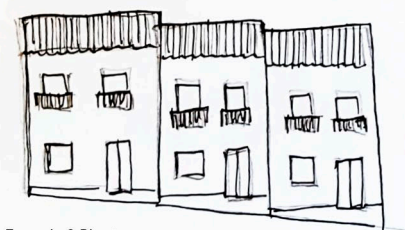
Ahora analizaremos cinco casos diferentes en los que estudiaremos las pendientes reales entre calles opuestas dentro de una misma manzana, para proponer un sistema de crecimiento del Conjunto Histórico de Estepa que contemple la posibilidad de mantener esa percepción paisajística general y pormenorizada de las calles. Este estudio se realizará mediante la ampliación de las viviendas recogidas dentro de la categoría de tipología tradicional, a través de la altura máxima a edificar y del porcentaje de ocupación dentro de la parcela. Se valorarán los puntos que redactan las Normas Subsidiarias y se analizarán si son viables para las ideas que se plantean. Estos parámetros marcarán un criterio en función de la superficie de parcela, que será aplicable para todas las demás zonas dentro del Conjunto Histórico. (ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPA, 1989)



Zona de 3 Plantas



Zona de transición 2 - 3 Plantas



Zona de 2 Plantas

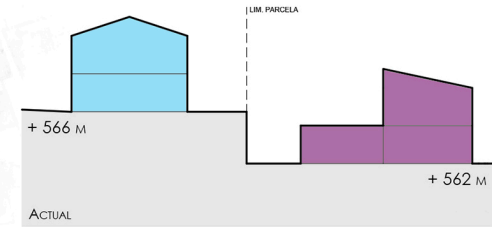
39.

39. Boceto de los alzados de las fachadas en las distintas zonas. Fuente: *Elaboración propia. Interpretación de los textos de TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Notas sobre la edificación en Estepa. En Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico" (págs. 675-687). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.*

CASO DE ESTUDIO 1

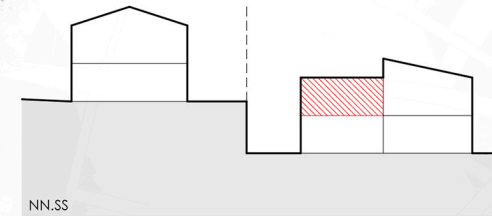
CASO DE ESTUDIO 1

[PLANTA BAJA + 1] [PLANTA BAJA + 1]



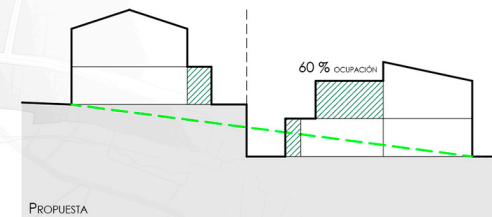
T1
ÁREA DE PARCELA = 119 m²
EDIFICABILIDAD = 1,34 m²/m²s
OCUPACIÓN = 67% SUELO //

T2
ÁREA DE PARCELA = 81 m²
EDIFICABILIDAD = 1,08 m²/m²s
OCUPACIÓN = 67% SUELO //



PERFIL TIPOLOGICO SI SE ADOPTA LA ALTURA MÁXIMA DE PLANTAS POR CALLES QUE PERMITE, EN ESTE CASO, LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

MÁXIMO DE PLANTAS: 2
OCUPACIÓN MÁXIMA: 75%



CRITERIOS A SEGUIR EN PARECELAS < 400 m² :

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| < 200 m ² = 75% OCUP. PB | 55 - 60% OCUP. PS |
| > 200 m ² = 65% OCUP. PB | 50 - 55% OCUP. PS |

MÁXIMO DE PLANTAS: 2
OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA BAJA: 75%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTAS SUCEVAS: 60%.

CASO 1

En el primer caso analizamos dos viviendas localizadas dentro de la primera franja de manzanas encuadradas entre la calle Cuesta y la calle Hornillos. Con una cota superior de + 566 metros y una inferior de + 562 metros, el desnivel entre ambas calles queda marcado en cuatro metros.

Tanto la vivienda que tiene fachada a la calle Cuesta (T1), como la que la tiene a la calle Hornillos (T2), están clasificadas dentro de tipología tradicional de planta baja + uno.

En primer lugar, analizamos los parámetros urbanísticos de cada una de las viviendas. "T1" tiene una superficie de parcela de 119 m², una edificabilidad de 1,34 m²t/m²s y una ocupación en planta del 67%. "T2" tiene una superficie de parcela de 81 m², una edificabilidad de 1,08 m²t/m²s y una ocupación del 67%.

Las Normas Subsidiarias, cuando se aprobaron, regularon la ocupación de las distintas viviendas del Conjunto Histórico en un 75%, así como el número de plantas máximo que podían tener en función de la calle.

En este caso, tanto para calle Cuesta como para la calle Hornillo, la normativa propone una altura máxima de dos plantas. Si observamos, en el plano de alturas actual podemos ver como esa manzana solo comprende conjuntos de viviendas, en su mayoría, con un máximo de dos plantas. Basándonos en la reflexión anterior de la percepción visual de las calles, adoptamos el criterio de respetar, al menos en la primera crujía de fachada, las alturas dispuestas en el presente, para así mantener el alzado singular de pueblo y no distorsionarlo con volúmenes prominentes. Del mismo modo, al encontrarse en uno de los puntos más elevados de Estepa y no existir un desnivel excesivo entre calles, es conveniente no alterar esa altura, impidiendo así tapar vistas importantes de la zona.

En cuanto a la ocupación, las Normas Subsidiarias al plantear un 75% para todas las viviendas y no hacer distinción entre unas y otras, se dan casos en los que la superficie de parcela se encuentra muy congestionada a causa de agotar al máximo el porcentaje marcado por la normativa. Por este motivo, se ha optado establecer un criterio de ocupación en función de la superficie de parcela a la que nos enfrentemos.

CASO 1

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

Tras un pequeño estudio sobre la superficie media de las parcelas existentes en el Conjunto Histórico de Estepa, se decide establecer dos rangos de clasificación. Parcelas superiores a cuatrocientos metros cuadrados y parcelas inferiores a cuatrocientos metros cuadrados. Estas últimas, tendrán una subdivisión que se limitarán a parcelas por debajo de los doscientos metros cuadrados y parcelas por encima de esta superficie.

En este caso tenemos dos viviendas que ninguna de las dos supera la superficie de doscientos metros cuadrados. En situaciones así, se decide implantar la ocupación máxima de 75% marcada por las Normas Subsidiarias, pero no en todo su desarrollo, sino sólo en planta baja. Quedando la ocupación de las plantas sucesivas entre un 55 - 60%.

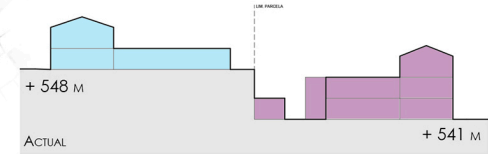
Con esta medida, se le otorga la posibilidad de aumentar la superficie de la vivienda en planta baja para aquellos casos en los que la ocupación no haya agotado el máximo permitido y del mismo modo, con la reducción en plantas superiores entre el quince y el veinte por ciento en cada caso, se preserva esa secuencia escalonada que buscamos y se ventilan los patios de interior de manzana, dándole más esponjamiento y liberando dicha zona.

Como última medida, y para poner aún más en valor el paisaje natural de Estepa, se propone regularizar la zona del patio para introducir zonas verdes dentro de la parcela y por consecuencia en la manzana, estableciendo un 40% del patio de manera ajardinada.

CASO DE ESTUDIO 2

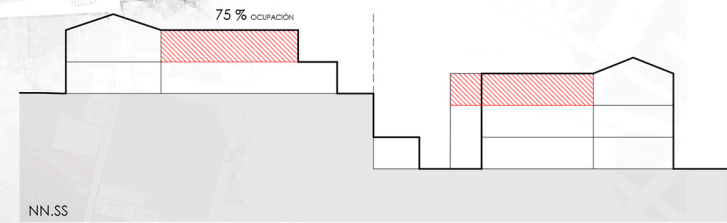
CASO DE ESTUDIO 2

[PLANTA BAJA + 1] [PLANTA BAJA + 2]



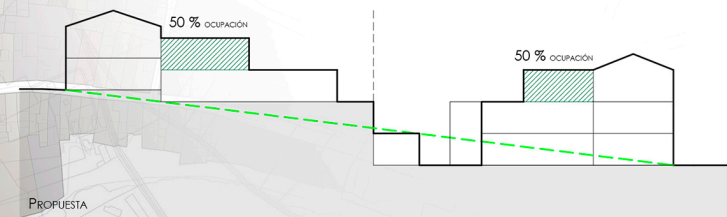
T1
ÁREA DE PARCELA = 355 m²
EDIFICABILIDAD = 1,06 m²/m²
OCUPACIÓN = 85% SUELO „

T2
ÁREA DE PARCELA = 259 m²
EDIFICABILIDAD = 1,93 m²/m²
OCUPACIÓN = 76% SUELO „



PERFIL TIPOLOGICO SI SE ADOPTA LA ALTURA MÁXIMA DE PLANTAS POR CALLES QUE PERMITE, EN ESTE CASO, LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

MÁXIMO DE PLANTAS: 2 (CALLE CUESTA), 3 (CALLE CARDENAL ESPÍNOLA)
OCUPACIÓN MÁXIMA: 75%



CRITERIOS A SEGUIR EN PARECELAS < 400 m² :

< 200 m² = 75% OCUP. PB 55 - 60% OCUP. PS
> 200 m² = 65% OCUP. PB 50 - 55% OCUP. PS

SE TRAZA NUEVO DESNIVEL ESCALONADO ADAPTADO AL PERFIL TOPOGRÁFICO DEL TERRENO.

MÁXIMO DE PLANTAS: 2 (CALLE CUESTA), 3 (CALLE CARDENAL ESPÍNOLA)
OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA BAJA: 65% (EN CASOS QUE PUEDA AMPLIARSE)
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTAS SUCEVAS: 50 - 55%.

CASO 2

En el segundo caso analizamos dos viviendas encuadradas entre dentro de la segunda franja de manzanas entre la calle Cuesta y la calle Cardenal Espínola. La diferencia de cota para este estudio entre ambas calles es de siete metros, ya que la cota superior la recoge la calle Cuesta con + 548 metros, mientras que la cota inferior la tiene la calle Cardenal Espínola con + 541 metros.

La vivienda de la calle Cuesta (T1) está clasificada dentro de la tipología de planta baja + uno, mientras que la de la calle Cardenal Espínola (T2) es de planta baja + dos.

Analizando los parámetros urbanísticos de cada una de las viviendas, recogemos los siguientes datos. "T1" tiene una superficie de parcela de 355 m², una edificabilidad de 1,06 m²/m²s y una ocupación en planta del 85%. "T2" tiene una superficie de parcela de 259 m², una edificabilidad de 1,93 m²/m²s y una ocupación del 76%.

Como se explicó en el caso anterior, así como para esta manzana, las Normas Subsidiarias regulan un porcentaje de ocupación del 75% indiferentemente de la zona y una altura en función de la calle.

En este caso, al contrario que ocurría en el caso 1, la normativa marca una diferencia entre ambas calles respecto a su altura máxima. En la calle Cuesta propone una altura máxima de dos alturas, mientras que para la calle Cardenal Espínola lo hace de tres alturas. Si atendemos a lo que marcan las Normas Subsidiarias, podemos ver que tanto una vivienda como otra ya han agotado la altura máxima que registran en su volumen de crujía de fachada, por lo que solo podrían crecer en las restantes. Observando el plano de alturas actual de Estepa, comprobamos que las viviendas colindantes han llevado un proceso de transformación similar a estas y las viviendas se encuentran ubicadas en conjuntos de varias casas con mismo número de plantas. Cuando tratamos el punto de percepción visual vimos que eso era una cualidad que tenía la zona, por lo que sería conveniente mantener ese ritmo en fachada.

Respecto a la ocupación, cuando analizamos el porcentaje máximo permitido por las Normas Subsidiarias, se puede observar que en el desnivel ocasionado por la topografía del lugar no queda recogido por la normativa, propiciando un perfil de la zona no adaptado a la realidad. Al tratar la rasante de las viviendas de manera horizontal desde la cota de calle en cada una de sus fachadas, nos encontramos con una situación irreal que da pie a un perfil

CASO 2

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

equivoco de la manzana. Se observan saltos marcados que desde el principio de la investigación ha sido uno de los temas que se ha intentado evitar para buscar así ese desnivel escalonado de manera orgánica y secuencial, sin ningún cambio abrupto.

Como medida, se ha optado por establecer unos criterios de ocupación en función de la superficie de parcela para poder crecer de manera más organizada en cada una de las manzanas del Conjunto Histórico de Estepa.

Para ambos casos establecemos los criterios marcados para parcelas con superficie superior a doscientos metros cuadrados. En este tipo de situaciones, se decide implantar una ocupación máxima del 65% en planta baja para los casos que sea posible. La mayoría de viviendas de esta situación superan con creces el porcentaje establecido, incluso en casos como el de "T1" llegan a superar el porcentaje del 75% establecido por las Normas Subsidiarias. Al marcar un carácter muy restrictivo en planta baja, y en muchos de los casos no poder cumplirlo, se opta por la reducción del porcentaje de ocupación de las plantas sucesivas. Cuando el porcentaje de ocupación de planta baja, marcado en 65%, esté superado, el resto de planta tendrán que acomodarse al 50% de la superficie de la parcela, mientras que para otras situaciones podrá ser entre el 50 - 55%.

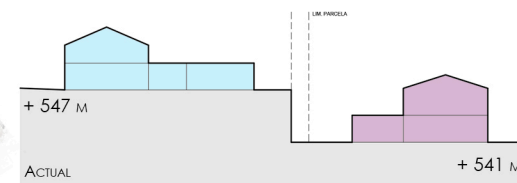
Con esta medida, se dilata la superficie de patios interiores de la manzana y se mantiene el sistema escalonado de la zona.

Por último, al igual que en el caso estudiado dentro de la primera franja, se propone ajardinar el 40% de la superficie de patio, creando zonas verdes en los interiores de manzana.

CASO DE ESTUDIO 3

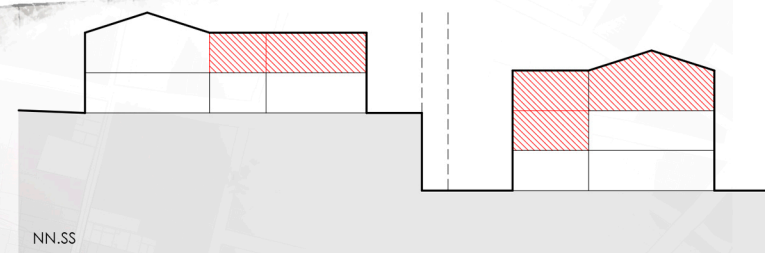
CASO DE ESTUDIO 3

[PLANTA BAJA + SOBERADO] [PLANTA BAJA + 1]



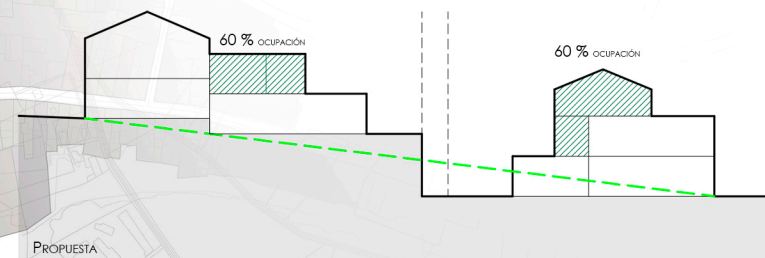
T1
 ÁREA DE PARCELA = 136 M²
 EDIFICABILIDAD = 1,06 M²/M²
 OCUPACIÓN = 70% SUELO //

T2
 ÁREA DE PARCELA = 158 M²
 EDIFICABILIDAD = 1,26 M²/M²
 OCUPACIÓN = 77% SUELO //



PERFIL TIPOLOGICO SI SE ADOPTA LA ALTURA MÁXIMA DE PLANTAS POR CALLES QUE PERMITE, EN ESTE CASO, LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

MÁXIMO DE PLANTAS: 2 (CALLE CUESTA). 3 (CALLE CARDENAL ESPÍNOLA)
 OCUPACIÓN MÁXIMA: 75%



CRITERIOS A SEGUIR EN PARECELAS < 400 M² :

< 200 M² = 75% OCUP. PB 55 - 60% OCUP. PS
 > 200 M² = 65% OCUP. PB 50 - 55% OCUP. PS

SE TRAZA NUEVO DESNIVEL ESCALONADO ADAPTADO AL PERFIL TOPOGRÁFICO DEL TERRENO.

MÁXIMO DE PLANTAS: 2 (CALLE CUESTA). 2 [FACHADA] 3 [A PARTIR 1º CRUJÍA] (CALLE CARDENAL ESPÍNOLA)
 OCUPACIÓN MÁXIMA-PLANTA BAJA: 75%
 OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTAS SUCESIVAS: 55 - 60%.

CASO 3

En el tercer caso estudiamos dos viviendas encuadradas dentro de la segunda franja de manzanas, al igual que el caso anterior, entre la calle Cuesta y la calle Cardenal Espínola. La diferencia de cota, aunque nos encontramos en la misma manzana, es inferior al caso anterior, seis metros. La calle Cuesta en este punto marca una cota de + 547 metros, mientras que la calle Cardenal Espínola la registra de + 541 metros.

La vivienda de la calle Cuesta (T1) está clasificada dentro de tipología planta baja + soberado. La vivienda de la calle Cardenal Espínola (T2), planta baja + uno.

Analizando los parámetros urbanísticos de cada una de las viviendas, recogemos los siguientes datos. "T1" tiene una superficie de parcela de 136 m², una edificabilidad de 1,06 m²t/m²s y una ocupación en planta del 70%. "T2" tiene una superficie de parcela de 158 m², una edificabilidad de 1,26 m²t/m²s y una ocupación del 77%.

Sabiendo que las Normas Subsidiarias regulan el porcentaje de ocupación de la parcela para todas las viviendas igual y el máximo de altura en función de la calle, comenzaremos con esta última para realizar nuestro análisis.

En este caso, al igual que pasaba en el anterior, tenemos dos calles en las que el número de máximo de plantas está marcado de forma diferente. Para la calle Cuesta, la normativa permite un máximo de dos plantas, mientras que para la calle Cardenal Espínola lo hace de tres. Si atendemos a la situación real, la vivienda "T1" prácticamente ha alcanzado su nivel máximo en la primera crujía de fachada, con el único cambio de sustituir el actual soberado por una planta de mayor altura que permita mayor funcionalidad. Sin embargo, la vivienda "T2", aún puede desarrollar en altura una planta más. Observando el plano de las alturas de la manzana de estudio, así como de las más próximas a ésta, podemos ver que, al igual que pasaba en los casos anteriores, ambas casas se encuentran rodeadas de conjuntos de viviendas con mismo número de plantas y plantea una visual de calle interesante.

Defendiendo la idea que se lleva desarrollando durante todo el trabajo de investigación, se opta por mantener, al menos, en las dos primeras crujías de fachada la altura actual que existe en la zona, sustituyendo los soberados por

CASO 3

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

plantas de mayor tamaño. Sin embargo, como medida de intervención, en casos en los que esta tipología pueda crecer como marcan las Normas Subsidiarias, pero se mantenga la altura de fachada actual, se propone la ampliación de la vivienda a través de plantas retranqueadas en la segunda crujía que evite la alteración de la fachada presente.

Respecto a la ocupación, en ambos casos la superficie máxima de parcela que permiten las Normas Subsidiarias está agotada. Si hacemos un supuesto de cómo sería el perfil que adoptaría la manzana en función de lo que marca la normativa, se observa que existen desniveles y saltos considerables que interfieren en la dinámica de estudio que estamos realizando. Se da un caso de escalonamiento escarpado que hemos de evitar.

Por ese motivo, se adopta el criterio de la superficie de parcela ya implantado en los dos casos anteriores. Al ser casos en los que ninguna parcela supera los doscientos metros cuadrados, se plantea mantener ese porcentaje de ocupación que marca la norma del 75% en planta baja, mientras que en las demás plantas que se planteen, ese porcentaje disminuya entre el 55 - 60% de la superficie de la parcela.

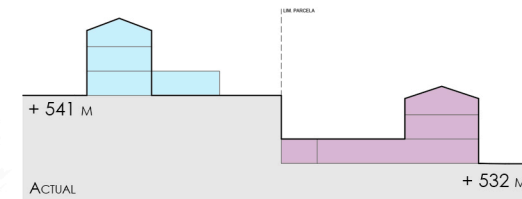
De esta manera, se consigue mantener esa secuencia escalonada durante la bajada de la pendiente, a la vez que se amplían las superficies de patios del interior de las manzanas. Como ya se ha dicho antes, esto favorece el soleamiento y la ventilación de dichos patios.

Por último, volver a proponer que el 40% de la superficie del patio restante quede ajardinada, garantizando la creación de zonas verdes.

CASO DE ESTUDIO 4

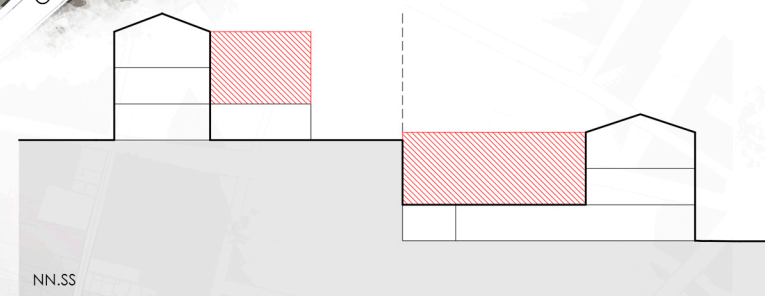
CASO DE ESTUDIO 4

[PLANTA BAJA + 1 + SOBERADO] [PLANTA BAJA + 1 + SOBERADO]



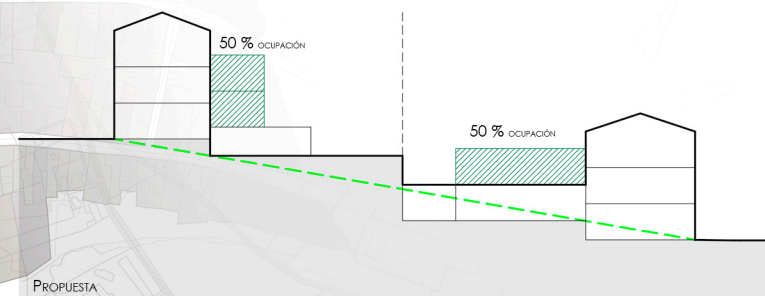
T1
 ÁREA DE PARCELA = 344,91 M²
 EDIFICABILIDAD = 145 M²/M²s
 OCUPACIÓN = 74% SUELO ss

T2
 ÁREA DE PARCELA = 282 M²
 EDIFICABILIDAD = 1,42 M²/M²s
 OCUPACIÓN = 65% SUELO ss



PERFIL TIPOLOGICO SI SE ADOPTA LA ALTURA MÁXIMA DE PLANTAS POR CALLES QUE PERMITE, EN ESTE CASO, LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

MÁXIMO DE PLANTAS: 3
 OCUPACIÓN MÁXIMA: 75%



CRITERIOS A SEGUIR EN PARECELAS < 400 M² :

< 200 M² = 75% OCUP. PB 55 - 60% OCUP. PS
 > 200 M² = 65% OCUP. PB 50 - 55% OCUP. PS

SE TRAZA NUEVO DESNIVEL ESCALONADO ADAPTADO AL PERFIL TOPOGRÁFICO DEL TERRENO.

MÁXIMO DE PLANTAS: 3 (CALLE CARD. ESPÍNOLA). 3 [FACHADA] 2 [A PARTIR 1º CRUJÍA] (CALLE CASTILLEJOS)
 OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA BAJA: 65%
 OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTAS SUCESSIVAS: 50 - 55%.

CASO 4

En el cuarto caso, se analizan dos viviendas, que están comprendidas dentro de la tercera franja, entre la calle Cardenal Espínola y la calle Castillejos. En este caso la pendiente entre ambas calles se intensifica en comparación con los estudios anteriores. La calle Cardenal Espínola tiene una cota de + 541 metros, mientras que la calle Castillejos la tiene de + 532 metros. En resumen, existe un desnivel de nueve metros.

Tanto la vivienda de la calle Cardenal Espínola (T1) como la de la calle Castillejos (T2), están clasificadas dentro de la tipología de planta baja + uno + soberado.

Analizando los parámetros urbanísticos de cada una de las viviendas, recogemos los siguientes datos. "T1" tiene una superficie de parcela de 344,91 m², una edificabilidad de 1,45 m²t/m²s y una ocupación en planta del 74%. "T2" tiene una superficie de parcela de 282 m², una edificabilidad de 1,42 m²t/m²s y una ocupación del 65%.

Para esta franja de manzana, al igual que para las dos anteriores, las Normas Subsidiarias regulan como máxima ocupación posible el 75%, mientras que el número máximo de plantas lo registra en tres.

Al existir una pendiente más considerable que en los casos anteriores, la normativa regula que la altura máxima tanto para la calle Cardenal Espínola como para la calle Castillejos sea de tres plantas. Observando la situación actual, podemos ver que ambas viviendas, en su crujía de fachada, han agotado ese número de plantas que dicta la normativa, por lo que se opta por mantener ese número máximo de plantas para preservar los alzados existentes.

Esta medida se adopta para mantener el criterio seguido en los demás casos de estudio, en los que se vela por la percepción visual de las calles del Conjunto Histórico Artístico.

Sin embargo, a partir de las segundas crujías, las dos viviendas aún mantienen una única planta. Si planteamos un hipotético supuesto en el que cada una de ellas agotara la altura máxima que permite la norma, nos encontramos ante un caso en el que el salto de una parcela a otro es muy marcado y difiere de lo que pretendemos conseguir.

CASO 4

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

Estudiando el perfil topográfico real que existe para dicha manzana, nos encontramos que lo analizado por la norma dista de lo existente en el momento de entender la rasante de cada una de las viviendas como si fuese horizontal. Esto interfiere en la manera de entender la forma en la que la vivienda se ha acomodado al terreno y provoca errores a la hora de plantear futuros crecimientos de las tipologías. Este caso en concreto plasma que lo planteado por las Normas Subsidiarias de alcanzar un número máximo de tres plantas en toda la parcela, se interpone con la idea de crear una secuencia escalonada. Para las dos primeras crujías, como se ha dicho anteriormente, se mantienen las tres plantas existentes actualmente, pero para las viviendas pertenecientes a la parte baja de la manzana en casos de un desnivel entre calle muy significativo, el número máximo de plantas permitido será de dos.

Esto nos lleva al siguiente apartado, el de la ocupación, y al ser ambas parcelas superiores a doscientos metros cuadrados, se propone seguir el criterio adoptado para los demás casos de estudios. En planta baja se permitirían el porcentaje del 75% de ocupación, siendo posible en este caso concreto de "T2" aumentar su superficie en un 10%. En cambio, para las plantas superiores, se propone la reducción de su porcentaje de ocupación entre el 50 - 55%.

Esto provocará que el salto abrupto propuesto por las Normas Subsidiarias quede totalmente eliminado, favoreciendo el escalonamiento orgánico y el esponjamiento de los interiores de manzana.

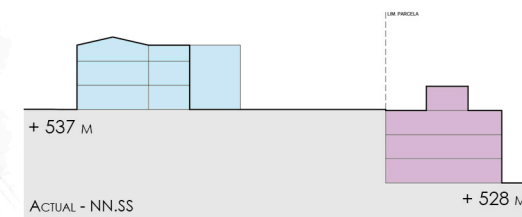
La medida estudiada para este caso, puede aplicarse para tipologías que se encuentren en situaciones similares en las que la diferencia de cotas entre calles opuestas sea elevada.

Para finalizar, la creación de zona ajardinada en esta franja de manzanas también es importante, por lo que se mantiene el criterio de usar el 40% de la superficie del patio como zona verde.

CASO DE ESTUDIO 5

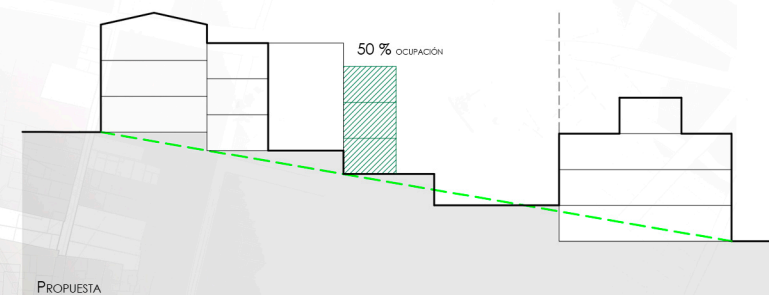
CASO DE ESTUDIO 5

[PLANTA BAJA + 1 + SOBERADO] [CASA CONTEMPORÁNEA]



T1
ÁREA DE PARCELA = 498 M²
EDIFICABILIDAD = 1,50 M²/M²
OCUPACIÓN = 54% SUELO //

T2
ÁREA DE PARCELA = 189 M²
EDIFICABILIDAD = 3,08 M²/M²
OCUPACIÓN = 100% SUELO //



EL PERFIL ACTUAL CORRESPONDE CON EL MÁXIMO QUE PERMITIRÍA LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

MÁXIMO DE PLANTAS: 3
OCUPACIÓN MÁXIMA: 75%

CRITERIOS A SEGUIR EN PARECELAS > 400 M² :

70% OCUP. PB 60% OCUP. PS

PARA LA PROPUESTA SE TRAZA NUEVO DESNIVEL ESCALONADO ADAPTADO AL PERFIL TOPOGRÁFICO DEL TERRENO.

MÁXIMO DE PLANTAS: 3 (CALLE CASTILLEJOS)
OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA BAJA: 70%
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTAS SUCEVAS: 60%.

EN FUTURAS CONSTRUCCIONES RECOGIDAS DENTRO DE LA TIPOLOGÍA DE CASA CONTEMPORÁNEA. SE PLATEAN LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

MÁXIMO DE PLANTAS: 3
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTAS: 75 - 80%. PERMITIENDO AL MENOS UN PATIO DEL 20%.

CASO 5

Este último caso es un caso particular. Tenemos dos viviendas encuadradas dentro de la cuarta franja de manzanas entre la calle Castillejos y la calle Humilladero. La diferencia de cota entre ambas calles es de nueve metros. La calle Castillejos registra su cota en + 537 metros, mientras que la calle Humilladero lo hace en + 528 metros.

La vivienda de la calle Castillejos (T1) está clasificada dentro de la tipología de planta baja + uno + soberado. Sin embargo, y como caso excepcional, nos encontramos en la calle Humilladero con una vivienda (T2) que está clasificada dentro de tipología contemporánea.

Analizando los parámetros urbanísticos de cada una de las viviendas, recogemos los siguientes datos. "T1" tiene una superficie de parcela de 489 m², una edificabilidad de 1,50 m²t/m²s y una ocupación en planta del 54%. "T2" tiene una superficie de parcela de 189 m², una edificabilidad de 3,08 m²t/m²s y una ocupación del 100%.

Para este sector de manzanas, las Normas Subsidiarias, siguen redactando los mismos criterios que para las anteriores. Un porcentaje de

ocupación del 75% y un máximo de plantas en función de la calle, que este caso serían tres.

Esta franja de manzanas, corresponde con un tipo de parcelas diferentes al resto de casos. Se trata de las manzanas que llegaron a ocupar las viviendas de la clase más alta de Estepa. Manzanas en las que estaban edificadas las viviendas de los terratenientes y aristócratas del pueblo. Este tipo de parcelas, con el paso de los años, se han ido segregando y dividiéndose en dos como sistema de crecimiento.

Atendiendo a las Normas Subsidiarias, éstas marcan tres plantas como número máximo en ambas calles, permitiendo castilletes para el acceso a cubierta en casos de ser planas. Se observa que tanto la vivienda de la calle Castillejos como la vivienda de la calle Humilladero han agotado su número máximo de plantas permitidas por la normativa, por lo que en vista de no superar ese número de plantas que alterarían la volumetría del pueblo, a excepción de las ya existentes, se opta por no tocar su altura. Aunque en nuestro trabajo solo decidimos centrarnos en viviendas de tipología tradicional por ser las más favorables a un futuro crecimiento, en este caso se ha recogido una de tipología contemporánea para proponer soluciones alternativas a la que nos encontramos

CASO 5

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

aquí. Respecto a la ocupación, este caso vuelve a ser una situación algo excepcional. Nos topamos con una parcela, la correspondiente con la vivienda "T1", que supera casi en cien metros cuadrados el rango delimitado por nosotros de cuatrocientos metros cuadrados. El caso de "T2" queda recogido dentro de parcelas inferiores a doscientos metros cuadrados, pero al ser una tipología diferente a la tradicional, el tratamiento es otro.

Para este caso, que es el único que estudiaremos, nos encontramos con una superficie de parcela muy superior a las analizadas anteriormente. Normalmente este tipo de parcelas unitarias, tras su segregación, seguían perteneciendo al mismo propietario, por lo que la descompensación de superficie puede estar justificada por ese motivo. Como criterio se optó el de crear dos rangos diferenciados entre parcelas que superaban los cuatrocientos metros cuadrados y las que no. Esto nos permitía equiparar la superficie de las parcelas en función de su descompensación de área. Para estos casos, la ocupación máxima en planta baja que se permite es del 70%, pudiendo la vivienda "T1" ampliarse hasta en un 16% de suelo. En plantas superiores, siguiendo el mismo criterio que para los demás, se reduciría el porcentaje de ocupación entre el 50 – 60% de la superficie de parcela.

Al ser un caso particular, quizás haya que estudiar y analizar si este tipo de situaciones responderían mejor a otro tipo de viviendas que a una vivienda unifamiliar entre medianeras. Al contar con una superficie de parcela muy grande, los estándares en los que estamos trabajando son muy dispares. Por ese motivo, se propone la idea de utilizar este tipo de parcelas para viviendas plurifamiliares que no superasen las tres plantas de altura, respetando así el número máximo de plantas redactadas por las Normas Subsidiarias y permitiendo generar mayor número de viviendas en áreas de esa envergadura.

Para el caso de la tipología contemporánea, entendemos que no es necesario agotar al 100% la ocupación. Como medida para futuras construcciones relativa a esta tipología, se opta por mantener tres plantas como altura máxima y reducir ese porcentaje al 80%, permitiendo al menos un patio del 20% de superficie.

Por último, y como en las demás situaciones, se propone el 40% como porcentaje de área ajardinada en función a la superficie de patio restante.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

El tema desarrollado durante todo el trabajo de investigación, nos ha permitido cubrir los objetivos que nos habíamos planteado para poder desarrollar el análisis de los diferentes casos de estudio.

El primero de los objetivos, el que trataba sobre el análisis histórico y morfológico de Estepa, se ha cubierto con solvencia. Se ha llegado a entender la forma en la que el pueblo surgió, creció y se extendió, dando forma a las tramas urbanas que actualmente conocemos. Este análisis nos ha servido, a su vez, para comprender la importancia de Estepa dentro del municipio de Sevilla. Un pueblo característico de sierra que ha sabido adaptarse al lugar y, fruto de su producción industrial, ha sabido elevarse económicamente.

Gracias a este conocimiento obtenido y con el estudio de la tipología popular de los pueblos de alrededor, se ha conseguido identificar el grueso de las viviendas residenciales del Conjunto Histórico de Estepa, cumpliendo así el segundo de nuestros objetivos marcados.

Los dos puntos restantes, están directamente relacionado con los cinco casos de estudio que se han realizado. Mediante ellos, se ha conseguido analizar

esa comparación entre la realidad y lo dictado por las Normas Subsidiarias, de igual manera que se ha llegado a establecer unos criterios urbanísticos que pueden implantarse ya no solo en el ámbito de estudio que se ha elegido, sino en otras zonas que quede recogida dentro del Conjunto Histórico Artístico de Estepa.

Las distintas situaciones que se han estudiado deberían ser relevantes a la hora de tomar decisiones en cuanto a conceptos urbanísticos se refiere. Reflexiones como la percepción paisajística a nivel general o a nivel de calle, así como las que están referidas a la historia de un pueblo tan significativo dentro del municipio, creemos que no deben caer en el olvido y dejarlas pasar cuando se trate de la redacción de un planeamiento.

Del mismo modo, se deja abierta una línea de investigación futura en la que se plantee la transformación de las viviendas encuadradas dentro de la tipología tradicional, con una superficie de parcela mayor a cuatrocientos metros cuadrados, a viviendas plurifamiliares. Parcelas de gran tamaño que juegan con la posibilidad de albergar edificaciones mayores.

Vivimos en una sociedad, y sobre todo en el mundo de la Arquitectura, en la que estamos acostumbrados a lo nuevo, a lo contemporáneo, y nos

CONCLUSIONES

EVOLUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL C.H. DE ESTEPA

olvidamos de nuestro entorno y nuestra historia. Hay momentos en los que es necesario pararse a pensar y valorar en una balanza que valores estamos transmitiendo y la importancia que le estamos dando a lo que desarrollamos.

La verdadera Arquitectura se hace cuando le damos valor a lo patrimonial y sabemos encontrar los aspectos que consideramos esenciales de un lugar. La esencia de Estepa son sus calles, sus alzados irregulares, su pendiente, su desnivel escalonado, y es lo que durante todo el trabajo se ha querido transmitir.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

- AGUDO TORRICO, J. (1999). Apuntes sobre la vivienda tradicional en la provincia de Sevilla. *Colección Narria*, 1-9.
- BARRIONUEVO, A., TAPIAL, J., DONAIRE, A., DELGADO, G., MARTÍNEZ, E., TORRES, F., & VÁZQUEZ, G. (1978). *2C Construcción: En torno a la casa sevillana*. Barcelona: Coop. Ind. de Trabajo Asociado "Grupo 2C" S.C.I.
- CONSEJERÍA DE CULTURA. (2002). *Redes de Centros Históricos en Andalucía*. Junta de Andalucía. Obtenido de https://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal_web/servicios_generales/doc_tecnicos/2002/redes_centros_historicos/redes_centros_historicos.pdf
- CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. (10 de abril de 2007). *Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla*. B.O.J.A. núm. 70. Junta de Andalucía. Obtenido de http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal_web/ot_urbanismo/urbanismo/planeamiento/planes_iniciativa_consejeria/sevilla.pdf
- FLORES, C. (2018). *Miradas a la Arquitectura popular en España*. Obtenido de Museo Etnográfico de Castilla y León: <http://www.museo-etnografico.com/fotografia.php>
- GONZÁLEZ CORDÓN, A. (1981). *Sevilla 1849-1929. Arquitectura y ciudad*. Universidad de Sevilla, Sevilla.
- ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPA. (25 de octubre de 1989). Normas Subsidiarias del planeamiento de Estepa. Normas Urbanísticas. *Ejecución de las normas en suelo urbano*. Estepa, Sevilla, España.
- ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPA. (s.f.). *Historia*. Obtenido de Ayuntamiento de Estepa: <http://www.estepa.es/es/tu-ciudad/historia/>
- ROSSI, A. (1971). *La Arquitectura de la ciudad*. (J. Ferrer Ferrer, & S. Tarragó Cid, Trads.) Barcelona: Gustavo Gili.
- TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Notas sobre la edificación en Estepa. En *Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico"* (págs. 675-687). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.
- TORRES MARTÍNEZ, F., PAVÓN TORREJÓN, G., DEL POZO Y BARAJAS, A., & FRAU SOCÍAS, J. (1998). Aproximación a la forma urbana de Estepa. En *Actas de las III jornadas sobre Historia de Estepa "Patrimonio Histórico"* (págs. 643-675). Estepa: Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.
- VENEGAS MORENO, C., & RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, J. (2000). Paisaje y planeamiento urbanístico. *Paisaje y Territorio*. Obtenido de <http://paisajeyterritorio.es/articulos-de-paisaje.html>